



Roj: **SAP M 19907/2010 - ECLI:ES:APM:2010:19907**

Id Cendoj: **28079370112010100761**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **11**

Fecha: **26/11/2010**

Nº de Recurso: **533/2009**

Nº de Resolución: **6/2011**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA JOSE ALFARO HOYS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 11

MADRID

SENTENCIA: 00006/2011

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

SECCION UNDECIMA

SENTENCIA N°

Rollo: RECURSO DE APELACION 533 /2009

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. CESAREO DURO VENTURA

D. FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL

Dª MARIA JOSE ALFARO HOYS

En MADRID, a veintiséis de noviembre de dos mil diez.

La Sección 11 de la Ilma. Audiencia Provincial de MADRID, ha visto en grado de apelación, los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 796/2008 del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N. 88 de MADRID seguido entre partes, de una como apelante **SALEURI, S.A.**, representada por la Procuradora Sra. Ortiz Alfonso, y de otra, como apelante **STOA DOS ARQUITECTOS, S.A.**, representada por el Procurador Sr. García Sevilla, sobre resolución contrato arrendamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N. 88 de MADRID, por el mismo se dictó sentencia con fecha 30 de marzo de 2009, cuya parte dispositiva dice: "1.- Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda formulada por el procurador D. FERNANDO GARCIA SEVILLA, en representación de STOA DOS ARQUITECTOS SL., contra SALEURI, SA, debo declarar y DECLARO RESUELTO el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 1 de octubre de 2007, referente a la oficina sita en Madrid, CALLE ENCARNACION, N° 4, ENTREPLANTA DERECHA, con efectos desde el día 31 de agosto del 2008.

2.- Debo condenar y CONDENO a la demandada a devolver a la actora el importe de la fianza arrendaticia entregada al suscribir el contrato que asciende a SEIS MIL EUROS, así como a devolver el original del aval bancario concedido por UNICAJA.

No procede la condena a la indemnización de daños y perjuicios ni al devengo de intereses.



3.- Cada parte abonara las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.". Notificada dicha resolución a las partes, por SALEURI, S.A. se interpuso recurso de apelación, alegando cuanto estimó pertinente, que fue admitido en ambos efectos, dándose traslado del mismo a la parte contraria que se opone. Remitidos los autos originales del juicio a este Tribunal, se señaló para llevar a efecto la deliberación, votación y fallo del mismo el pasado día 8 de septiembre de 2010, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo Ponente la Ilma. Sra. D^a. MARIA JOSE ALFARO HOYS.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los fundamentos de derecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por la entidad arrendataria "Stoa Dos Arquitectos, S.L.", ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid se interpuso demanda de juicio ordinario frente a la arrendadora "Saleuri, S.A.", en la que tras invocar los artículos 27 de la LAU y 1124 del Código Civil, se solicita que se dicte sentencia por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento del inmueble para uso distinto al de vivienda (estudio de arquitectura) sito en la Calle Encarnación nº4, Entreplanta Derecha, de Madrid con efectos de 9 de agosto de 2008 -fecha en que se dejó libre y expedito el inmueble con la entrega de las llaves- y se condene a la parte demandada a devolver la fianza que asciende a la cantidad de 6.000 euros, a devolver el original del aval bancario y a indemnizar a la demandante en la cantidad de 30.686,32 euros por los daños y perjuicios causados, más los intereses de la cantidad reclamada y con condena en costas a la parte demandada.

La entidad "Saleuri, S.A.", se opuso a la demanda, solicitando que se dicte sentencia por la que, desestimándola, se declare no haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes ni a devolver la fianza y aval, así como no haber lugar a la condena solicitada por indemnización de daños y perjuicios ni a los intereses solicitados de contrario.

El Juzgador de instancia, consideró que si bien en el contrato de arrendamiento consta la previsión de tener que permanecer el arrendatario obligatoriamente en el inmueble al menos dos años, dicha estipulación no puede obligar a éste a permanecer en el mismo como consecuencia de la falta de aire acondicionado ya que como consecuencia de ello mal se puede dedicar el local arrendado al uso que se destina. Por todos los razonamientos que expone en la sentencia, estimó en parte la demanda y declaró resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1 de octubre de 2007 con efectos desde el día 31 de agosto de 2008, condenando a la demandada a devolver a la actora el importe de la fianza arrendaticia que asciende a la cantidad de 6000 euros, así como a devolver el original del aval bancario concedido por Unicaja. No se estimó la petición de condena relativa a la indemnización de daños y perjuicios ni al devengo de intereses. En cuanto a las costas, se indicó que cada parte abonaría las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Contra la citada sentencia se alza la parte arrendadora "Saleuri, S.A.", solicitando que se revoque en parte. Considera la apelante que no habiéndose producido ningún preaviso y no siendo de cumplimiento imposible la obligación del arrendador de reparar el aire acondicionado, los efectos de la resolución del contrato realizado por la parte arrendataria mediante burofax no pueden ser de fecha siguiente a la notificación y dado que en el mismo se ofrecía la entrega de las llaves, no se aceptaron éstas por la arrendadora apelante porque teniendo en cuenta los plazos pactados en el contrato, consideró abusivo el planteamiento del arrendatario. Manifiesta su disconformidad en que la resolución opere, como pide la actora y se estimó en la sentencia, con efectos desde el día 31 de agosto de 2008, ya que a entender de la parte apelante la resolución contractual debe fijarse con efectos desde el 19 de noviembre de 2008 que fue el día en que se consignaron judicialmente las llaves y en consecuencia concluye diciendo que la parte arrendataria, en virtud de lo pactado en el contrato, debería abonar las rentes de los meses de septiembre, octubre y de los 19 primeros días de noviembre (2.100 euros del mes de septiembre, 2.100 euros del mes de octubre y 1.330 euros de los 19 días de noviembre).

La parte demandante "Stoa Dos Arquitectos, S.L.", presentó escrito solicitando se tenga por preparado recurso de apelación. Por el Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Madrid se dictó auto en fecha 3 de junio de 2009 declarando desierto el recurso de apelación preparado por la representación procesal de "Stoa Dos Arquitectos, S.L.", quedando firme la sentencia respecto a dicha parte. No obstante, la demandante "Stoa Dos Arquitectos, S.L.", se opuso al recurso formulado de contrario, solicitando que se desestimen por la Sala los pedimentos del mismo.

SEGUNDO.- La cuestión a dilucidar en la presente alzada consiste en determinar si el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1 de octubre de 2007 ha de entenderse resuelto con efectos desde el día 31 de agosto de 2008 (tal y como solicitaba la parte arrendataria y estimó la sentencia de instancia) o bien debe fijarse resuelto con efectos desde el **19 de noviembre de 2008** como pide la parte apelante,



arrendadora del inmueble, para lo cual se hace necesario analizar las cláusulas contractuales pactadas y las pruebas practicadas en la instancia para averiguar si la actora arrendataria resolvió unilateralmente el contrato de arrendamiento de referencia con justa causa en fecha 31 de agosto de 2008.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 27 apartado 1, dispone que "El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promoverla resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil". En el apartado 3 indica que "el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) la no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21".

El artículo 21 de la LAU en su apartado 1 dispone que "el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1564 del Código Civil".

La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14ª, en su sentencia de fecha 12 de marzo de 2008 señaló que "El concepto de habitabilidad del art.21 L.A.U. de 1994 es uno más de los conceptos jurídicos indeterminado que hay que rellenar a la vista de las circunstancias, y de las declaraciones jurisprudenciales en materia de obras necesarias para mantenerla, excluidas las que sean debidas a causa imputable al arrendatario ex Arts 1563 y 1564 C. C.

Aunque el art. 21 L.A.U. 1994 no especifica lo que debe entenderse por «reparaciones necesarias» y tampoco se concreta en el art. 1554 C. , que impone la misma obligación al arrendador, la doctrina jurisprudencial ha venido considerando que, según señalaba la Exposición de Motivos de la LAU de 1964 , son reparaciones necesarias la que por su naturaleza son indispensables para mantener la vivienda o local en uso, y las impuestas por la autoridad competente, entendiéndose que dicha obligación alcanza a cuantas sean precisas para lograr tal finalidad con sujeción al destino pactado en el contrato de arrendamiento, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de la cosa, de su utilización correcta conforme a lo estipulado o, en definitiva provengan de sucesos caracterizados como caso fortuito o fuerza mayor."

De lo actuado resulta que con fecha 1 de octubre de 2007 la entidad "Saleuri, S.A.", en concepto de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento del local sito en la Calle Encarnación nº 4, Entreplanta Derecha, de Madrid con la entidad "Stoa Dos Arquitectos, S.L." en calidad de arrendataria, para que ésta última lo utilizara como estudio de arquitectura (documento nº 2 de la demanda, al folio 24 de los autos).

En la Estipulación Segunda del contrato se pactó que entraría en vigor el mismo día 1 de octubre de 2007 y que estaría vigente hasta el día 30 de septiembre de 2007. En el segundo párrafo de esta cláusula se indica que "los dos primeros años serán de obligado cumplimiento por parte del arrendatario y a partir del comienzo del tercer año el arrendatario podrá rescindir el contrato con un aviso mínimo, por escrito, de tres meses sobre la fecha prevista".

En la Estipulación Cuarta se determina el precio del arrendamiento, pactándose que "durante el primer año de vigencia del contrato la renta mensual del local será de 3.000 euros. Se establece un período de carencia para las obras de adaptación del inmueble de un mes, con lo que el primer pago de la renta corresponderá al mes de noviembre de 2007".

Debido a las obras que estaba realizando la Comunidad de Propietarios, en fecha 29 de enero de 2008 las partes suscribieron un anexo a dicho contrato (documento nº 3 de la demanda, al folio 35 de los autos) en el que se amplió el período de carencia, acordándose lo siguiente: "Primero.- Modificar el párrafo segundo de la Estipulación Cuarta del contrato de fecha 1 de octubre en el sentido de aumentar hasta el próximo día 15 de febrero el período de carencia para el inicio del pago de las rentas, fecha en la que se verificará el primer pago, correspondiendo a la mitad de la renta del mes de febrero, 1050 euros". Segundo.- Que afectando las obras de la comunidad al treinta por ciento del local, mientras se prolonguen éstas incluido el mes de febrero, el arrendatario abonará en concepto de rentas la cantidad proporcional a la superficie que ocupa, 2.100 euros y hasta que se terminen las obras. Tercero.- Finalizadas las obras la propiedad lo comunicará al arrendatario por escrito y desde ese momento el arrendatario dispondrá de quince días naturales para terminar sus obras de acondicionamiento del local para su actividad. Transcurrido ese plazo el arrendatario pagará en ese mes la parte proporcional de la renta total y, de forma ordinaria en los meses sucesivos los tres mil euros estipulados en contrato en las condiciones acordadas en el mismo".

Tras finalizarse las obras por la Comunidad de Propietarios, la arrendataria recibió comunicación vía fax de fecha 22 de mayo de 2008 (documento nº 5 de la demanda) de la administración de fincas en la cual se le indica que se están instalando los aparatos de aire acondicionado. La parte arrendataria mediante comunicación



de fecha 23 de mayo de 2008 (documento nº 6 de la demanda) informó al representante de la propiedad del estado de las obras aún en ejecución y estado de habitabilidad y uso de la oficina, quejándose la arrendataria, entre otras cosas, del incorrecto funcionamiento del aire acondicionado, con los perjuicios que ello conllevaba.

Se aporta como documento nº 7 de la demanda un fax remitido por el arrendador el 10 de junio, (folio 45 de los autos) que a su vez la Comunidad de Propietarios les había remitido el 3 de junio (documento nº 30 de la contestación) en que se señala que debe el arrendador reparar los aparato de aire acondicionado y después pasar la factura a la Comunidad. Sin embargo, el arrendador no actuó con la diligencia exigible por cuanto no envió al técnico de forma inmediata para que efectuara las reparaciones para poder después pasar la factura a la Comunidad de Propietarios, como se indicaba en el fax.

Ante la total ausencia de respuesta del arrendador, el día 5 de agosto de 2008 la parte arrendataria envió un nuevo requerimiento al domicilio de la parte arrendadora que constaba en el contrato para que subsanara definitivamente las deficiencias indicadas en el plazo de cinco días (documento nº 8 de la demanda) a fin de poder utilizar el inmueble de forma normal, casi un año después de la firma del contrato de arrendamiento, indicándose expresamente que, en caso contrario, se procedería a la resolución contractual en fecha 31 de agosto de 2008. Al no contestar la parte arrendadora al referido requerimiento, motivó que la arrendataria en fecha 29 de agosto de 2008 emitiera nueva comunicación vía burofax (documento nº 9 de la demanda) por la que procedía a resolver el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de octubre de 2007 con efectos de día 31 de agosto de 2008, desalojando el inmueble arrendado, poniendo a disposición de la arrendadora las llaves del inmueble indicándolas donde debían recogerlas y requiriéndoles a la devolución de la fianza y aval.

En consecuencia, aunque se pactó en el anexo del contrato unas condiciones contractuales mientras durasen las obras de la Comunidad, el arrendatario no tiene por qué verse obligado a soportar por un tiempo tan prolongado (desde el mes de enero al mes de agosto) la falta de acondicionamiento en el local. En el presente caso, tal como indica el Juzgador de instancia, consideramos un factor decisivo para que el arrendatario pueda instar la resolución del contrato el hecho de la falta de aire acondicionado en el local, ya que mal se puede destinar al ejercicio profesional de arquitectos sin que funcionen los aparatos de refrigeración en verano, constando también acreditado que no funcionaba la calefacción para la época invernal (dictamen pericial aportado como documento número 10 de la demanda, al folio 55 de los autos).

Por tanto, no se puede admitir la argumentación que la arrendadora apelante manifiesta en su recurso, porque la instalación del aire acondicionado era, insistimos, una obra necesaria en el inmueble arrendado y la solución del problema era obligación que incumbía a la parte arrendadora y no al arrendatario, obligación que el arrendador en ningún momento dio muestras o intención de cumplir, ya que no contestó a los requerimientos de la parte arrendataria. De conformidad con el criterio establecido en la sentencia anteriormente citada, la falta de aire acondicionado hizo que la parte arrendataria no pudiese contar con una de las condiciones de habitabilidad que hace adecuado al local para el uso que se destina (estudio de arquitectura) hallándose incardinada en el artículo 27 en relación con el 21 de la LAU, siendo por ello que se vio obligada a resolver el contrato unilateralmente (artículo 1124 del Código Civil) por incumplimiento de la parte demandada, concurriendo justa causa, con efectos de 31 de agosto de 2008, fecha en que se pusieron las llaves a disposición de la parte arrendadora.

Por todos los razonamientos expuestos, al concurrir el presupuesto de hecho suficiente que justifica la resolución contractual realizada por la parte demandante con efectos de 31 de agosto de 2008, no podemos admitir que proceda la resolución contractual con efectos desde el 19 de noviembre de 2008 que es la fecha que invoca la parte arrendadora apelante, sin necesidad de entrar en más consideraciones.

Por todos los argumentos expuestos, procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de instancia en todos sus extremos.

TERCERO.- Al desestimarse el recuso de apelación y confirmar la sentencia de instancia, procede imponer las costas causadas en la presente alzada a la parte apelante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 398 en relación con el 394 de la LEC.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Yolanda Ortiz Alfonso en nombre y representación de la entidad "Saleuri, S.A.", contra la sentencia dictada en fecha 30 de marzo de 2009 por el Juzgado número 88 de los de Madrid en los autos de juicio ordinario seguidos al número



796/2008 de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar y confirmamos la referida resolución, con imposición de las costas causadas en la presente alzada a la parte apelante.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ