



Roj: **SAP PO 1869/2019 - ECLI:ES:APPO:2019:1869**

Id Cendoj: **36057370062019100410**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vigo**

Sección: **6**

Fecha: **31/07/2019**

Nº de Recurso: **175/2019**

Nº de Resolución: **415/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MAGDALENA FERNANDEZ SOTO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00415/2019

AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SECCION SEXTA

N10250

C/LALÍN, NÚM. 4 - PRIMERA PLANTA - VIGO

-

Tfno.: 986817388-986817389 Fax: 986817387

SR

N.I.G. 36057 42 1 2017 0010291

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000175 /2019

Juzgado de procedencia: XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de VIGO

Procedimiento de origen: JUICIO VERBAL 0000652 /2017

Recurrente: Virginia

Procurador: MARIA TERESA VILLOT SANCHEZ

Abogado: MARIA DEL MAR PRADO VEGA

Recurrido: Isidro

Procurador: RAFAEL ANGEL FERNANDEZ FERNANDEZ

Abogado: MARIA JESUS ALVAREZ ORTH

LA SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SEDE VIGO, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados JUAN MANUEL ALFAYA OCAMPO, MAGDALENA FERNANDEZ SOTO y EUGENIO FRANCISCO MIGUEZ TABARES, han pronunciado

EN NO MBRE DEL REY

La siguiente

SENTENCIA núm. 415

En VIGO, a treinta y uno de julio de dos mil diecinueve

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los Autos de JUICIO VERBAL 0000652 /2017, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de VIGO, a los que ha



correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000175 /2019, en los que aparece como parte apelante, Virginia , representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. MARIA TERESA VILLOT SANCHEZ, asistido por el Abogado D. MARIA DEL MAR PRADO VEGA, y como parte apelada, Isidro , representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. RAFAEL ANGEL FERNANDEZ FERNANDEZ, asistido por el Abogado D. MARIA JESUS ALVAREZ ORTH.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D./D^a MAGDALENA FERNANDEZ SOTO, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1^a Instancia núm. 4 de VIGO, con fecha 27.11.18 , se dictó sentencia cuyo fallo textualmente dice:

"ESTIMO SUBSTANCIALMENTE A DEMANDA interposta por Isidro contra de Virginia , faciendo, en consecuencia, os seguintes pronunciamentos:

1º. Condeno a Virginia a aboarlle a Isidro a cantidade de 4.095,50 euros, a cal reportará o xuro legal dos cartos, a contar desde a data da reclamación xudicial.

2º. Condeno a Virginia a aboar as custas procesuais."

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia, por el Procurador MARIA TERESA VILLOT SANCHEZ, en nombre y representación de Virginia , se preparó y formalizó recurso de apelación que fue admitido a trámite y, conferido el oportuno traslado, se formuló oposición al mismo por la parte contraria.

Una vez cumplimentados los trámites legales, se elevaron las presentes actuaciones a esta Seccion Sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, sede Vigo, señalándose para la deliberación del presente recurso el día 24.07.19

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia se han cumplido todas las prescripciones y términos legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se trata de una demanda en la que el arrendador reclamó por rentas debidas y por servicios individualizados prestados por aparatos contadores (gas natural) la suma de 4.100,50 euros.

En la demanda se partía de la premisa de que la deuda acumulada en concepto de renta, anterior a diciembre 2016, fue satisfecha con una entrega de 3.000 euros y que el importe de la renta estuvo fijado en la suma de 475 euros, de manera que lo reclamado se ciñó a lo siguiente:

1. Parte de la renta de diciembre 2016, como quiera que se ingresaron 300 euros, se adeudan 175 euros.
2. De enero a junio 2017 se devengaron 2.850 euros en concepto de rentas (475 x 6 meses), como quiera que únicamente se realizaron dos ingresos: en marzo 375 euros y en abril 475 (850 euros), el importe adeudado en el referido período es de 2.000 euros.

Así pues, la suma total adeudada por rentas ascendería a un total de 2.175 euros, de la que deducido el importe de la fianza (470 euros), arroja una deuda en concepto de rentas de 1.705 euros, además de lo adeudado por 17 facturas de gas natural (2.395,50 euros).

La sentencia de instancia estimó sustancialmente la demanda y condenó a la demandada al pago de 4.095,50 euros, con los intereses legales desde la reclamación judicial y costas.

SEGUNDO: No existe controversia en cuanto a la finalización del contrato con la consiguiente entrega de llaves por parte de la arrendataria, de hecho las rentas reclamadas abarcan hasta junio 2017 (inclusive), la controversia radica en los pagos realizados en el período que abarca enero a junio 2017.

Pues bien, está acreditado con los correspondientes justificantes bancarios (f. 77) que en dicho período la arrendataria abonó a la parte arrendadora las siguientes cantidades:

- 200 euros el 5 de enero 2017
- 200 euros el 26 de enero 2017
- 375 euros el 7 de marzo 2017
- 230 euros el 6 de abril 2017



- 250 euros el 27 de abril 2017

Las entregas anteriores suman 1.255 euros.

El importe total de la renta correspondiente al período de que tratamos ascendería a 2.850 euros (6 meses x 475 de renta) a la que hay que añadir la renta correspondiente al mes de diciembre 2016, dado que no se ha acreditado que la entrega efectuada el 25 de noviembre 2016 corresponda al mes de diciembre, de hecho en el justificante bancario figura como concepto "noviembre", por lo tanto la base de cálculo para descontar lo satisfecho asciende a 2.325 euros.

En consecuencia, de acuerdo con lo anterior, de los 3.325 euros a que hubiesen ascendido las rentas de diciembre 2016 a junio 2017 (ambos incluidos) procede descontar las entregas realizadas a cuenta por la arrendataria a lo largo del año 2017 en que estuvo vigente el alquiler (1.255 euros), más 470 euros de fianza, por lo que la deuda en tal período por el concepto de rentas asciende a la suma de **1.600 euros**.

TERCERO: No se cuestiona que la demandada adeuda por el servicio de gas natural la suma de 2.395,50 euros, la controversia radica en el hecho de si el pago de las revisiones, mantenimiento y sustitución de algún elemento de caldera corresponde al arrendador o bien a la arrendataria.

En el contrato de arrendamiento la única referencia al servicio de calefacción y agua caliente la encontramos en la cláusula 7ª "serán por cuenta de la inquilina todos los gastos individualizados mediante contadores (luz, agua, gas, etc.)... así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda".

La literalidad del contrato es muy clara, en principio, la arrendataria únicamente asume, en lo que atañe a la caldera, el gasto del servicio que proporciona de acuerdo con lo medido por los aparatos contadores.

Sobre la cuestión la SAP Madrid 14 de marzo 2013 establece que "la renovación o sustitución de una instalación de calefacción defectuosa, susceptible de crear un peligro real para la vida de sus moradores y destrucción de la vivienda arrendada, o simplemente una grave incomodidad, incumbe sin duda al arrendador conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1. de la Ley 29/1994 de 29 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que le impone la obligación legal de hacer reparaciones a fin de conservar la vivienda en estado de servir para el uso a que ha sido destinada..."

La SAP de Guipúzcoa de 8 de septiembre de 2016 nos dice que "la caldera es un servicio imprescindible de la vivienda arrendada porque mediante ella se obtienen servicios de carácter imprescindibles como el agua caliente y la calefacción, lo que implica que los deterioros y deficiencias deben ser reparadas por el arrendador, salvo que se acredite que las mismas son imputables al arrendatario".

En el presente caso no se comparte la conclusión a que llegó la sentencia de instancia, pues consideramos que es el arrendador quien tenía que haberse hecho cargo de los gastos por las revisiones periódicas de mantenimiento preventivo y legal que se efectúen en la caldera para el buen funcionamiento de sistema de agua caliente y calefacción, bien contratando un servicio de mantenimiento bien asumiendo las necesarias revisiones periódicas. Por otro lado, el arrendador no acreditó que hubiera un uso indebido de la caldera por parte de la arrendataria, de hecho el grueso económico de las facturas versa sobre el necesario mantenimiento anual de la caldera, de ahí la inaplicabilidad del art. 1563 CC, que, en todo caso, se refiere más bien a los daños materiales que se ocasionen en la vivienda o en sus elementos, por lo tanto quedarían excluidas las necesarias operaciones de mantenimiento para servicios imprescindibles, como es el agua caliente y la calefacción, ni la necesaria sustitución de alguno de los elementos de la caldera, especialmente, como ya hemos adelantado, cuando tampoco se ha probado que la sustitución/reparación de algún elemento lo haya sido por culpa de la arrendataria.

En consecuencia, habiéndose reclamado por el servicio de gas natural la suma de 2.395,50 euros y existiendo una deuda pendiente por rentas no pagadas de 1.600 euros, de la suma de dicha cantidad habrá que deducir la de 681,44 euros que se corresponde con lo satisfecho por la arrendataria para que el servicio de agua caliente y calefacción se mantenga en estado de uso, por lo tanto la cantidad debida por la arrendataria se fija en la suma de **3.314,06 euros**.

CUARTO: La estimación parcial del recurso y, en consecuencia de la demanda, conllevan que no se haga especial pronunciamiento de las costas procesales que se hubieren ocasionado en ambas instancias (art. 394 y 398 LEC 9).

En atención a lo expuesto y en ejercicio de la potestad legal que nos confiere la Constitución Española.

FALLAMOS



Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Doña María Teresa Villot Sánchez, en nombre y representación de Doña Virginia frente a la sentencia dictada en fecha 27 de noviembre 2018 por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 4 de Vigo en Juicio Verbal núm. 652/2017 , la cual se revoca y, en su lugar, se dicta otra fijando la cantidad que la indicada apelante debe abonar a Don Isidro en la suma de TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS, CON SEIS CENTIMOS (3.314,06) y sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas procesales que se hubieren ocasionado en ambas instancias. Se mantienen el resto de los pronunciamientos.

Esta resolución es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ