



Roj: **SAP PO 26/2009 - ECLI:ES:APPO:2009:26**

Id Cendoj: **36057370062009100005**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vigo**

Sección: **6**

Fecha: **16/01/2009**

Nº de Recurso: **3354/2007**

Nº de Resolución: **17/2009**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JAIME CARRERA IBARZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6

PONTEVEDRA, sede Vigo

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

Telf.: 986817388-986817389 - Fax: 986817387

SENTENCIA: 00017/2009

ROLLO: RECURSO DE APELACION (LECN) 0003354 /2007

Juzgado procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13 de VIGO

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001148 /2006

APELANTE: Jose Pedro

Procurador/a: JOSE FRANCISCO VAQUERO ALONSO

Letrado/a: JOSE C. SANTIAGO CAMERON-WALKER

APELADO/A: Gloria , Remedios

Procurador/a: M^a PAZ BARRERAS VAZQUEZ, JOSE FRANCISCO VAQUERO ALONSO

Letrado/a: ALBERTO CRESPO SANROMAN, MARIA ARANTZAZU GONZALEZ COMESAÑA

LA SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SEDE VIGO, compuesta por los Ilmos. Sres.

Magistrados D. JAIME CARRERA IBARZÁBAL, Presidente; D. JUAN M. ALFAYA OCAMPO y D. JULIO PICATOSTE BOBILLO, han pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

La siguiente

SENTENCIA núm. 17

En Vigo, a dieciséis de enero de dos mil nueve.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006 de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, sede Vigo, los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001148/2006, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13 de VIGO, a los que ha correspondido el núm. de Rollo de apelación 0003354 /2007, es parte apelante-demandado: D. Jose Pedro , representado por el procurador D. José Francisco Vaquero Alonso y asistido del letrado D. José c. Santiago Cameron-Walker; y, apelado-demandante-impugnante: D^a Gloria representado por el procurador D^a M^a Paz Barreras Vázquez y asistido del letrado D. Alberto Crespo Sanromán; y apelado-demandado: D^a Remedios , representada por el Procurador D. José F. Vaquero Alonso y asistido del Letrado D^a Arantxa González Comesaña.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. JAIME CARRERA IBARZÁBAL, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 13 de Vigo, con fecha veintinueve de mayo de dos mil siete, se dictó sentencia cuyo fallo textualmente dice:

"Se estima la demanda presentada por la Procuradora Dña Paz Barreras Vázquez en nombre y representación de Dña Gloria contra D. Jose Pedro representado por el Procurador D. José Francisco Vaquero Alonso.

Se desestima la demanda presentada por la Procuradora Dña Paz Barreras Vázquez en nombre y representación de Dña Gloria contra Dña Remedios representado por el Procurador D. José Francisco Vaquero Alonso.

Se condena al demandado al abono de la suma de 1662,28 euros con los intereses legales desde la fecha de la interposición judicial, treinta de Enero del dos mil siete y hasta su completo pago.

Las costas de la demanda presentada frente a D. Jose Pedro serán abonadas por este codemandado. Las devengadas frente a Dña Remedios serán abonadas por la parte actora."

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia, por el Procurador Sr. Vaquero Alonso, en representación de D. Jose Pedro, 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, así como impugnación de la Sentencia por Dª Gloria.

Una vez cumplimentados los trámites legales, se elevaron las presentes actuaciones a la Audiencia Provincial de Pontevedra, correspondiendo por turno de reparto a esta Sección Sexta, sede Vigo, señalándose para la deliberación del presente recurso el día dieciséis de los corrientes.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Recurso de D. Jose Pedro.

1. En el escrito de contestación a la demanda, la parte demandada alegaba que la arrendataria había sustituido, en su día, la tubería original de la vivienda, de suerte que siendo objeto de reclamación en la litis el importe de las obras de sustitución de aquella tubería de alimentación de baño y cocina, atascada y que generaba problemas de presión y escaso caudal de baño, habría que ser la arrendataria la que se responsabilizase de su estado.

Pues bien, dando por cierto que la sustitución de la tubería se llevó a cabo por la arrendataria y, en consecuencia, excluyendo, cual afirma la sentencia de instancia, que se tratase de la tubería original del inmueble (la escritura de declaración de obra nueva se data el 13 de febrero de 1963), las consecuencias exoneratorias que extrae el arrendador recurrente de tal hecho, están huérfanas de todo fundamento normativo. Y es que, de conformidad con el art. 111 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (que resultaría aplicable en el presente caso), solamente serán de cargo del arrendatario las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan. De suerte que, habiéndose acreditado que la causa del deterioro de la instalación no está sino en el paso del tiempo ("las tuberías son de hierro y, por la edad, se van atascando", afirma el fontanero), lo que excluye, en buena lógica, una eventual conducta dolosa o negligente del arrendatario o de otras personas relacionadas con el mismo (comportamiento que, en todo caso, no resulta probado), el hecho de que la sustitución anterior de la tubería hubiere corrido a cargo del arrendatario es un hecho absolutamente insustancial en tal sentido.

2. La catalogación de las obras ejecutadas por el arrendatario respecto a la sustitución de la instalación de la tubería de alimentación del baño y cocina, como urgentes y necesarias, se justifica, en la sentencia de instancia por el hecho de que "el estar privado o afectado por el uso del agua, afecta al normal disfrute del bien arrendado en aspectos tan esenciales y básicos de habitabilidad como es el uso de agua corriente tanto en la cocina como en el baño".

El escrito de formalización de la apelación, tras aceptar la concurrencia en el caso de los presupuestos de necesidad de las obras y previo requerimiento, cuestiona el requisito de la urgencia de ejecución de las mismas por el hecho, con matiz cronológico, de que presupuestada la obra y efectuado el oportuno requerimiento en mayo de 2005, no se ejecuta la misma hasta octubre de 2006, es decir, pasado más de un año y medio.

Sin embargo, el dato carece de toda trascendencia, por cuanto, si de acuerdo con el art. 110. 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , las reparaciones urgentes son aquellas encaminadas a evitar un daño inminente o incomodidad grave, claro es que, el momento cronológico respecto al que ha de predicarse la exigencia del apremio, no puede ser, razonablemente, el de la notificación de su existencia o requerimiento al arrendador, máxime, cuando a tenor del precepto que se cita, tal requerimiento previo ni siquiera es necesario, sino aquel en el que la obra de reparación (en este caso de sustitución) se lleve a cabo. Y, de acuerdo con las manifestaciones del testigo-perito la urgencia, en el sentido en que la define el precepto, era patente en el momento de ejecución de la obra.

SEGUNDO.- Recurso, por vía de impugnación, de D^a Gloria .

1. Se impugna en el presente recurso, en primer término, el pronunciamiento de la sentencia absolutorio de la codemandada D^a Remedios .

El art. 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil previene que serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigiosos. La legitimación, como enseña la doctrina jurisprudencial, se articula en función de la pretensión formulada, requiriendo una aptitud específica determinada, mediante la justificación necesaria para intervenir, desde el lado activo o pasivo, en una litis especial y concreta, por obra de una relación en que las partes se encuentren respecto a la cosa que es objeto de litigio. Y en tal sentido condiciona el contenido de la sentencia, ya que, desde el punto de vista de la pasiva ad causam, que es la que ahora interesa, consiste "en una cualidad, condición o posición, que se atribuye o afirma en la demanda respecto de quién es llamado como demandado, definida por su relación con el objeto del proceso, por lo que ha de guardar coherencia con las consecuencias jurídicas pretendidas mediante la acción ejercitada y que supone el deber de soportar en dicho concepto el litigio" (sentencias del Tribunal Supremo de 23 octubre 2002 y 7 noviembre 2005).

Pues bien, ejercitándose por el arrendatario, en la presente litis, una acción de reintegro del importe de las reparaciones urgentes de la finca arrendada, de conformidad con el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , es llano que la legitimación pasiva correspondería, exclusivamente, al arrendador. Tal era, lógicamente, lo afirmado en los fundamentos jurídicos procesales del escrito de demanda ("... la legitimación pasiva recae en los arrendadores"). Y la condición de arrendador la ostentaba exclusivamente el Sr. Jose Pedro , tal y como consta en el contrato de arrendamiento aportado por la propia actora y esta afirmaba en la carta remitida al mismo en el año 1989 anunciando su subrogación en los derechos arrendaticios. Y, siendo cierto que la codemandada, esposa del arrendador, en su calidad de mandataria del mismo, ha venido desempeñando actividad (recepción del pago de la renta, personación en la vivienda al objeto de comprobar la necesidad de las obras, ante el requerimiento del arrendatario, etc.) que ha podido generar una innegable apariencia de su condición de tal, claro es que la simple apariencia no confiere la titularidad, de modo que, por muy ostensibles y significativas que resulten tales actuaciones, la codemandada sigue sin estar revestida de la cualidad de arrendadora, que es la única que justificaría su vocación a la litis.

2. Respecto al pronunciamiento de la sentencia en relación con el codemandado D. Jose Pedro , se impugna el extremo relativo a la fijación de la fecha de inicio del cómputo de los intereses.

El art. 110. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , dispone que "en ambos casos (ejecución de reparaciones necesarias ordenadas por autoridad competente y reparaciones urgentes) el arrendador vendrá obligado a abonar su importe de una sola vez al inquilino o arrendatario que lo hubiere satisfecho, dentro de los quince días siguientes al en que fuere requerido para ello.

Pues bien, por más que en el presente caso, el requerimiento cartular hubiere sido dirigido a la esposa del arrendador, es innegable que llegó a conocimiento del mismo, tal y como este reconoce en el escrito de contestación a la demanda, cuando en el Hecho Cuarto, expone literalmente que: "en base a los anteriormente expuesto, tampoco se atendió el requerimiento contenido en burofax de 19.10.2006". Consiguientemente no hay razón alguna para declarar la incorrección de aquel acto de comunicación, que cumplió estrictamente su finalidad propia.

TERCERO.- Costas procesales.

De conformidad con lo prevenido en los arts. 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , cuando sean desestimadas todas las pretensiones de un recurso de apelación, se impondrán las costas a la parte apelante, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Y, de conformidad con lo prevenido en el art. 398. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes.



En relación con el recurso formalizado por vía de impugnación, ha de precisarse que, aun tratándose formalmente de un único recurso de apelación, el mismo está dirigido a impugnar pronunciamientos diversos relativos a dos codemandados, circunstancia que, lógicamente, ha de tener proyección en materia de costas procesales.

En virtud de la Potestad Jurisdiccional que nos viene conferida por la Soberanía Popular y en nombre de S.M. el Rey.

FALLAMOS

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. José Vaquero Alonso, en nombre y representación de D. Jose Pedro y estimando el interpuesto por el Procurador D^a Paz Barreras Vázquez, en nombre y representación de D^a Gloria , contra la sentencia de fecha veintinueve de mayo de dos mil siete, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Vigo , revocamos la misma en el único sentido de establecer que el pago de los intereses se computará desde el día 3 de noviembre de 2006, manteniendo los demás pronunciamientos de la misma.

Se imponen a D. Jose Pedro las costas procesales correspondientes a su recurso. Y a D^a Gloria , las correspondientes al recurso promovido frente a D^a Remedios , sin hacer especial declaración en cuanto al deducido frente a D. Jose Pedro .

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