



Roj: **SAP V 2463/2018 - ECLI:ES:APV:2018:2463**

Id Cendoj: **46250370082018100189**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valencia**

Sección: **8**

Fecha: **10/05/2018**

Nº de Recurso: **572/2017**

Nº de Resolución: **226/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN CARLOS MOMPO CASTAÑEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

ROLLO Nº 572/17

**SENTENCIA Nº 000226/2018**

SECCIÓN OCTAVA

=====

Ilmos/as. Sres/as.:

**Presidente**

D. JUAN CARLOS MOMPO CASTAÑEDA

**Magistrados/as**

D. VALENTÍN BRUNO RUIZ FONT

D. RAFAEL JUAN JUAN SANJOSÉ

=====

En la ciudad de VALENCIA, a diez de mayo de dos mil dieciocho.

Vistos por la Sección Octava de esta Audiencia Provincial, siendo ponente el Ilmo. Sr. D. JUAN CARLOS MOMPO CASTAÑEDA, los autos de Juicio Ordinario, promovidos ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Valencia, con el nº 001963/2015, por D. José representado en esta alzada por el Procurador Dª. Mª José Requena González y dirigido por el Letrado D. Miguel Asensio Rodríguez contra D. Landelino y Dª Constanza representados en esta alzada por el Procurador Dª. Dalia Lafuente Martínez y dirigidos por el Letrado D. José Enrique Segrelles Cortina, pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por D. Landelino y Dª Constanza .

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- La sentencia apelada, pronunciada por el Sr. Juez de 1ª Instancia nº 10 de Valencia, en fecha 23 de marzo de 2017 , contiene el siguiente: "FALLO: 1º) Estimando parcialmente la demanda interpuesta por D. José contra Dª. Constanza y D. Landelino , condeno solidariamente a los demandados a abonar al actor la cantidad de ocho mil novecientos ochenta y un euros con sesenta y tres céntimos (8.981,63 €), más el interés legal de la misma desde el 30 de octubre de 2015. 2º) Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

**SEGUNDO** .- Contra la misma, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por D. Landelino y Dª Constanza , que fue admitido en ambos efectos y remitidos los autos a esta Audiencia, donde se tramitó la alzada, señalándose para Deliberación y votación el 7 de mayo de 2018.

**TERCERO** .- Se han observado las prescripciones y formalidades legales.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La representación de José interpuso demanda de juicio ordinario en reclamación de rentas de alquiler y cantidades asimiladas y de indemnización de daños y perjuicios. Los demandados se opusieron a la demanda.

La sentencia tras analizar la prueba practicada estimo parcialmente la demanda condenado solidariamente a los demandados a pagar la suma de 8.981'63 € que correspondía al saldo deudor de rentas por 507'24 € más 8.880 € por desperfectos una vez descontada la fianza y restar su saldo acreedor por suministros de 405'61 €.

Contra dicha sentencia interpone recurso de apelación la representación de Constanza Y Landelino impugnando unicamente los conceptos e importes de daños y desperfectos existentes en la vivienda arrendada aquietándose al resto de pronunciamientos. Invoca una errónea valoración de la prueba pues la vivienda fue entregada a los arrendatarios en un defectuoso estado que provocó numerosas quejas durante los dos años del arrendamiento. Impugna las partidas o conceptos admitidos en la sentencia de instancias. En concreto que en el apartado 1 el Juzgador considera que los demandados deben abonar al actor 180 € más 21 % de IVA por suministro de un ladrillo refractario, recolocación de murete roto, sustitución de piedra de mármol rota de salida a la terraza y puerta de seguridad. En el apartado 2 el Juzgador considera que los demandados deben abonar 600 € más 21 % de IVA por trabajos de soldadura de bisagras nuevas y sustitución de las existentes. En el apartado 3 que los demandados deben abonar al actor 1.200 € más 21 % de IVA por los presupuestos del marmolista Sr. Plácido y el carpintero Sr. Roberto . En el apartado 4. que los demandados deben abonar al actor 2.760 € más 21 % de IVA por la sustitución de la caldera de gas. En el apartado 5. el Juzgador considera que deben abonar 3.000 € más 21 % de IVA por raspar lijar y pintar las paredes de las diversas dependencias de la vivienda. En el apartado 6 el Juzgador considera que deben abonar 200 € más 21 % de IVA por el presupuesto de fontanería Perea Montero S.L.

La parte recurrida se opuso al recurso de apelación, interesando la confirmación de la resolución recurrida.

**SEGUNDO.-** Conforme al art. 456-1 de la L.E.C . en virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el Tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones, llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el Tribunal de apelación.

El art. 465-4 de la L.E.C . a su vez dispone que la sentencia que se dicte en apelación deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el art. 461. La sentencia no podrá perjudicar al apelante, salvo que el perjuicio provenga de estimar la impugnación de la resolución de que se trate, formulada por el inicialmente apelado.

Reiterar una vez más, que, cuando se alega error en la valoración de la prueba, es premisa conocida por todos que no cabe sustituir la valoración que hizo el Juzgador de toda la prueba practicada por la valoración que realiza la parte recurrente, función que corresponde, única y exclusivamente al Juzgador «a quo» y no a las partes ( Sentencias de 18 de mayo de 1990 , 4 de mayo de 1993 , 29 de octubre de 1996 y 7 de octubre de 1997 ; de modo y manera que siendo cierto que el Tribunal de alzada puede verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el Juez «a quo» de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de experiencia o a las normas de la sana crítica o si, por el contrario, la conjunta apreciación de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso, a la postre, el alcance del control jurisdiccional que supone la segunda instancia, en cuanto a la legalidad de la producción de las pruebas, la observancia de los principios rectores de la carga de la misma, y la racionalidad de los razonamientos, no puede extenderse al mayor o menor grado de credibilidad de los elementos probatorios, -porque ello es una cuestión directamente relacionada con la intermediación del juzgador sentenciador en la primera instancia- y, finalmente, tal clase de error tan solo puede ser acogido cuando las deducciones o inferencias obtenidas por el juzgador de instancia resultan ilógicas e inverosímiles de acuerdo con la resultancia probatoria o contrarias a las máximas de la experiencia o a las reglas de la sana crítica.

La actividad intelectual de valoración de la prueba se incardina en el ámbito propio de soberanía del juzgador, siendo así que a la vista del resultado de las pruebas practicadas en el acto del juicio el Juez "a quo" resulta soberano en la valoración de la prueba conforme a los rectos principios de la sana crítica, favorecido como se encuentra por la intermediación que le permitió presenciar personalmente el desarrollo de los medios probatorios. Cuando se trata de valoraciones probatorias la revisión de la sentencia deberá centrarse en comprobar que aquella aparece suficientemente expresada en la resolución recurrida, y que las conclusiones fácticas a las que así llegue no dejen de manifiesto un error evidente o resulten incompletas, incongruentes o contradictorias,



sin que, por lo demás, resulte lícito sustituir el criterio del juez "a quo" por el criterio personal e interesado de la parte recurrente.

Finalmente la jurisprudencia ha declarado que resulta innecesario examinar pormenorizadamente todas las pruebas, pues no se exige una investigación detallada de cada una de las practicadas, siendo suficiente que de su análisis se extraiga con convicción, un resultado fruto de la conjunción de dichos elementos probatorios ( SS TS 18 marzo y 7 noviembre 1994 , 19 diciembre 1996 , 9 junio y 31 diciembre 1998 , entre otras).

### **TERCERO.- DOCTRINA JURISPRUDENCIAL EN TORNO A LA OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL ARRENDATARIO**

Para resolver sobre la pretensión que analizamos conviene comenzar por exponer el régimen jurídico legal aplicable. El artículo 21 de la LAU de 1994 dedicado a la conservación de la vivienda, en su parte ahora relevante, dispone que:

" 1. 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 1.564 del Código Civil .(...)

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario " .

Por su parte, el artículo 1.562 del Código Civil establece la presunción de que el arrendatario recibe la finca en buen estado, salvo prueba en contrario, y el artículo 1.563 del Código Civil hace responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, imponiendo en este sentido el artículo 1.555.2º del Código Civil al arrendatario la obligación de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. A propósito de estos artículos la **SAP, Islas Baleares sección 3 del 24 de enero de 2018 ( ROJ: SAP IB 84/2018 )**:

*Conforme ha declarado este tribunal en sentencias de 18 de enero , 20 de marzo o 23 de mayo de 2012 , la expresión "tal como lo recibí" contenida en el artículo 1561 del Código Civil , tiene un significado relativo, que equivale a "tal como debe entregarla" ( STS 2 de marzo de 1963 ), de manera que, caso de existir deterioros o menoscabos a cargo del arrendatario, debe éste repararlos dejando la cosa en condiciones de servir al uso a que se destina, estableciéndose como doble presunción, iuris tantum , por un lado, que el arrendatario recibió la cosa en buen estado, presunción lógica dada la obligación que el arrendador tiene de entregarla de tal modo, y, de otro, que el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que acredite haberse ocasionado sin culpa suya, indicando la doctrina jurisprudencial, entre otras, SSTS de 20 de mayo de 1946 , 10 de marzo de 1971 , 24 de septiembre de 1983 , 8 de junio de 1990 y 28 de noviembre de 1991 , que el arrendatario puede, ex artículo 1563 del Código Civil , probar que el deterioro o pérdida se ha producido sin culpa suya, o por acción del tiempo o por causa inevitable, como dice el artículo 1561, ya que la presunción de culpabilidad de este artículo, y la responsabilidad por culpa, requieren una mínima negligencia del agente, de lo que cabe colegir, como primera premisa a tener en consideración que todos los daños y perjuicios debidos a desperfectos causados en la cosa arrendada por el arrendatario debe éste satisfacerlos si falta a dichas obligaciones, según expresara la ya tradicional sentencia de 28 de abril de 1930 . **Ahora bien , no puede olvidarse que el primero de los requisitos exigidos para declarar la existencia de responsabilidad, tanto contractual como extracontractual, es la plena acreditación de los daños cuya indemnización se reclama, prueba que incumbe al que reclama , en el presente caso a la arrendadora actora, parte a quien incumbe acreditar que los daños cuyo importe reclama existían al momento de entregarle el demandado la vivienda arrendada y que, por ello, se presume le son imputables, carga de la prueba que resulta además de lo dispuesto en el artículo 217 Ley de Enjuiciamiento Civil .***

**La SAP, Barcelona sección 13 del 05 de marzo de 2018 ( ROJ: SAP B 1526/2018 ):**

*Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.563 del Código Civil , existe una presunción de responsabilidad contra el arrendatario, debiendo probar, si quiere quedar exonerado, que los deterioros que presenta la cosa se han producido, sin culpa suya o por la acción del tiempo, por el uso normal o por causa inevitable. En consecuencia, el arrendatario no responde de aquellos menoscabos que deriven del transcurso del tiempo y del normal uso de la finca según el destino u objeto pactado de causa inevitable u ocasionados sin culpa.*

**Ahora bien, la presunción, que determina la inversión de la carga probatoria, solo afecta a la culpa, pero la realidad de los daños o desperfectos de la cosa arrendada y que los mismos se han ocasionado durante la**



**vigencia del arriendo, esto es, la relación de causalidad, son circunstancias cuya acreditación corresponde al arrendador .**

Así lo hemos expresado en resoluciones anteriores de esta misma Sección, por ejemplo, en Sentencia de 11 de noviembre de 2015 , o también sentencias de 15 y 29 de julio de 2013 .

Venimos indicando que la obligación del arrendador de entregar la vivienda o local en estado de servir para el uso a que ha sido destinada ( arts. 1543 , 1545 , 1554.1 º y 1555.2º CC ), encuentra su correlación en la obligación esencial del arrendatario de restituir al arrendador dicha vivienda o local arrendados al concluir el arriendo, "tal como la recibió", salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable ( arts. 1561, completado con los arts. 1562 , 1563 y 1564 CC ).

Y precisamos que la expresión "tal como lo recibió" - en defecto de pacto sobre la devolución - debe entenderse en el sentido de "tal y como debe entregarla"( SSTS. 2.3.1963 , 30.9.1975 , ...), atendidas las variaciones y deterioros producidos por el tiempo o por causa inevitable ( art. 1105 CC , STS. 24.9.1983 , entre otros).

Señalamos también que debe devolverse cuanto (identidad) se recibió, con inclusión de accesorios entregados para el disfrute del arrendamiento ( art. 1097 CC ) incluidos los muebles que aparezcan en el inventario, de existir éste ( STS. 11.10.1929 ).

#### **CUARTO.- DOCTRINA JURISPRUDENCIAL EN TORNO A LA VALORACION DE LA PRUEBA PERICIAL y DOCUMENTAL IMPUGNADA CON ESPECIAL REFERENCIA AL PRESUPUESTO IMPUGNADO.**

Vistas las alegaciones efectuadas respecto a la valoración de la prueba pericial citar la doctrina jurisprudencial recogida en sentencia de fecha 19 de abril de 2018 rollo de apelación 659/17 que al respecto dice:

Recordar en cuanto a su valoración como dijimos en sentencia que como es sabido, la Sala 1ª del Tribunal Supremo ha admitido la impugnación de la valoración del dictamen de peritos, cuando la efectuada en la instancia es ilegal, absurda, arbitraria, irracional o ilógica. Quedan fuera las situaciones de duda, inseguridad, vacilación o equivocidad, y por ello no cabe razonar si es mejor o más oportuna una hipótesis valorativa diferente a la acogida por la sentencia impugnada ( STS de 9 de febrero de 2006 ). Como indica la STS de 29 de abril de 2005 , la casuística jurisprudencial ha permitido plantear objeciones a la valoración de la pericia efectuada en la sentencia impugnada cuando: (a) se ha incurrido en un error patente, ostensible o notorio ( SSTS de 8 de noviembre de 1994 , 10 de noviembre de 1994 , 18 de diciembre de 2001 , 8 de febrero de 2002 ); (b) se extraigan conclusiones contrarias a la racionalidad, absurdas o que conculquen los más elementales criterios de la lógica ( SSTS de 28 de junio de 2001 , 18 de diciembre de 2001 , 8 de febrero de 2002 , 21 de febrero de 2003 , 13 de diciembre de 2003 , 31 de marzo de 2004 y 9 junio 2004 ), o se adopten criterios desorbitados o irracionales ( SSTS de 28 de enero de 1995 , 18 de diciembre de 2001 , 19 de junio de 2002 ); (c) se tergiversen las conclusiones periciales de forma ostensible, se falsee de forma arbitraria sus dictados o se aparte del propio contexto o expresividad del contenido pericial ( SSTS de 20 de febrero de 1992 , 28 de junio de 2001 , 19 de junio de y 19 de julio de 2002 , 21 de febrero de 2003 , 28 de febrero de 2003 , 24 de mayo de 2004 , 13 de junio de 2004 , 19 de julio de 2004 y 30 noviembre 2004 ) y (d) se efectúen apreciaciones arbitrarias ( STS de 3 de marzo de 2004 ) o contrarias a las reglas de la común experiencia ( SSTS 24 de diciembre de 1994 y 18 de diciembre de 2001 ). **Cuando nada de esto se advierte en la valoración realizada, lo que realmente se pretende al invocar la incorrecta valoración de la prueba pericial es que el juicio pericial que el juzgador ha asumido sea sustituido por el del perito de la recurrente .** El apreciar en mayor medida el valor probatorio de un informe pericial frente a otros constituye una manifestación más del ejercicio de la jurisdicción y de la formulación del juicio necesario para dictar sentencia, pues frente a la disparidad de criterios periciales, es precisamente el juzgador quien, bajo el presupuesto del empleo de la sana crítica, está llamado a decidir cuál de ellos merece mayor credibilidad; y esta función, salvo supuestos muy excepcionales que no concurren en el caso enjuiciado, es propia de las instancias ( STS de 18 de junio de 2010 ).

En último término, como ha puesto de manifiesto la STS de 1 de junio de 2011 , apreciar en mayor medida el valor probatorio de un informe pericial, frente a otros, no constituye sino una manifestación más del ejercicio de la jurisdicción, pues, **frente a la disparidad de criterios periciales, es precisamente el juzgador quien, empleando la sana crítica, puede decidir cuál de ellos le merece mayor credibilidad .** Nada impide que en la comparación de todos los dictámenes periciales aportados pueda el juzgador, desde un análisis crítico de los mismos, fundar su resolución en una u otra pericia o integrar todas ellas en un proceso lógico y racional de deducción .

La sentencia de la AP de Las Palmas, Sección 4ª, de 26 de marzo (rec. 428/2003 ) establece una serie de criterios a la hora de valorar los dictámenes periciales y así dice:

"Resulta conforme con estos criterios que a la hora de valorar los dictámenes periciales se preste una atenta consideración a elementos tales como la cualificación profesional o técnica de los peritos; la magnitud cuantitativa, clase e importancia o dimensión cualitativa de los datos recabados y observados por el perito;



*operaciones realizadas y medios técnicos empleados; y en particular, el detalle, exactitud, conexión y resolución de los argumentos que soporten la exposición, así como la solidez de las deducciones; sin que en cambio, parezca conveniente fundar el fallo en la atención aislada o exclusiva de sólo alguno de estos datos".*

A la hora de valorar informes periciales contradictorios la doctrina contenida en la SAP, Coruña sección 4 del 23 de abril de 2015 ( ROJ: **SAP C 1037/2015** ) dice que en estos casos, de periciales contradictorias son reglas lógicas a manejar por los operadores jurídicos las siguientes:

A) *La cualificación de quien lo prestó, y, por lo tanto, su especialización sobre el tema a informar ( SAP A Coruña, sección 4ª, de 19 de mayo de 2005 );*

B) *El método observado ( STS 28 de enero de 1995 )....*

C) *Las condiciones de observación o reconocimiento del perito. Este criterio es el seguido por la sentencia de 14 de diciembre de 2005, de la sección 2ª, de la Audiencia Provincial de Badajoz, que optando por los dos informes periciales contradictorios, que se le ofrecían para valorar el daño corporal derivado de un accidente de tráfico, se inclina por el prestado por uno de los facultativos, en atención de que el mismo respondió a un seguimiento continuo de la evolución de las lesiones, que presentaba la víctima del accidente.*

D) *La vinculación del perito con las partes ( STS 31 de marzo de 1997 ). Si bien, no por ello cabe prescindir de los dictámenes aportados al proceso por los litigantes, que son igual prueba pericial que la elaborada por un perito judicialmente designado.*

E) *El criterio de la mayoría coincidente ( STS 4 de diciembre de 1989 ). Parece más lógico dar mayor fuerza a las pruebas periciales coincidentes sobre la aislada divergente.*

F) *El examen del dictamen pericial. Se debe tener en cuenta la coherencia interna del informe, si incurre en contradicciones, si justifica sus conclusiones, si cuenta con omisiones manifiestas, si es congruente con las peticiones que le fueron formuladas. El dictamen puede ser válido aunque sea lacónico ( STS 21 de julio de 1999 ), pero debe contener la explicitación del método seguido o una motivación de sus conclusiones, es decir las razones de ciencia que le conducen a las mismas.*

En el presente caso mientras el perito de la actora Sr. Alejandro tiene como titulación Diseñador de interiores colegiado en el Colegio Oficial de Decoradores y diseñadores de interior de la Comunidad Valenciana, el perito de la demandada Sra. María Angeles es arquitecta técnica por la Universidad de Valencia e Ingeniera de la Edificación por la Universidad Europea de Madrid.

Ambos peritos acreditan su titulación si bien a la hora de valorar sus conclusiones hay que tener en cuenta cual es el objeto de la pericia, y no cabe duda que para dictaminar sobre desperfectos sobre la vivienda y sobre todo por su origen o causa la perito Sra. María Angeles tiene mayor cualificación profesional para dictaminar sobre estos extremos. El sr. Alejandro contestó que no ha trabajado para emitir el informe con el código técnico de la edificación, reconociendo que sólo pidió un presupuesto por cada partida, contestando que puede dictaminar sobre algunas patologías constructivas no todas. Sus contestaciones eran rebatidas por la perito Sra. María Angeles como que al menos se deben pedir tres presupuestos, la relativa a las filtraciones del mueble del baño donde la perito explicó que era porque el rebosadero no estaba conectado al desagüe y que lo comprobó personalmente colocándose debajo. También rebatió la explicación del sr. Alejandro relativa a que la fuga de la bañera era debida a un mal mantenimiento de esta, que la madera tiene un tratamiento específico y el sellado de la madera tiene una durabilidad de tres años según código técnico de la edificación.

Por otra parte habrá que tener en cuenta como continúa la sentencia antes citada de esta sección:

*A mayor abundamiento en estos supuestos de informes de parte periciales contradictorios resulta fundamental el dictamen del perito designado judicialmente para resolver las discrepancias entre los informes aportados. Así lo recuerda la **SAP, Málaga sección 4 del 20 de junio de 2013 ( ROJ: SAP MA 1296/2013 )** o la **SAP, Valencia sección 6 del 25 de febrero de 2013 ( ROJ: SAP V 2055/2013 )** cuando dice "hubiera sido muy conveniente la práctica de una prueba pericial por un perito de designación judicial". En el presente caso no se propuso como prueba una pericial judicial que pudiera haber resuelto las discrepancias. Por último habrá que recordar que la carga de la prueba de los hechos constitutivos de su pretensión corresponde al demandante, y como dijo la **SAP, Valencia sección 8 del 17 de junio de 2014 ( ROJ : SAP V 2537/2014 )** que "expuestas las evidentes contradicciones entre las conclusiones de los peritos intervinientes, que como se ha advertido han de perjudicar necesariamente a la parte actora".*

En lo que concierne al valor probatorio de los documentos privados impugnados por una de las partes, conviene recordar que la falta de reconocimiento de los mismos o la ausencia de firma no les priva de valor ( Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 1994 , 3 de abril de 1998 , 11 de julio de 2005 ó 6 de junio de 2007 ). Deberán ser valorados conforme a las reglas de la sana crítica. Habrá que valorar conjuntamente el resto de



prueba practicada pues como recuerda la **SAP, Melilla sección 7 del 28 de septiembre de 2017 ( ROJ: SAP ML 172/2017 )** :

*De ahí que pueda o no darse la debida relevancia probatoria a un documento privado, siempre que en el proceso existan otros elementos de juicio o medios susceptibles de acreditar dicha autenticidad y de ser valorados junto con aquél, conjugando así su contenido con el resto de la prueba y ponderando su grado de credibilidad atendidas las circunstancias del debate.*

En cuanto a la carga de la prueba la **SAP, Ciudad Real sección 2 del 22 de octubre de 2015 ( ROJ: SAP CR 1049/2015 )** recuerda que:

*como señala la SAP de Valencia de 9-11-12 , conlleva que la jurisprudencia venga atendiendo a criterios de flexibilidad, disponibilidad y facilidad probatoria, en la interpretación de las reglas sobre distribución de la carga de la prueba, de tal modo que lo que se prima es ponderar la actividad de cada parte en la demostración de los hechos que aduce, y sin que sea admisible una posición meramente pasiva, limitada a negarlo todo, cuando está en la propia mano la aportación de elementos de prueba ( STS 16-10-95 , 14-9-98 , 30-7-99 ).*

A propósito del valor probatorio de un presupuesto impugnado y no ratificado y cuyo contenido no fue corroborado por otra prueba la **SAP, Granada sección 3 del 18 de febrero de 2004 ( ROJ: SAP GR 384/2004 )** resolvió que:

*Tampoco se pueden considerar acreditados los daños, pues un solo presupuesto impugnado y no ratificado resulta insuficiente al efecto*

En el mismo sentido la **SAP, Cantabria sección 4 del 21 de febrero de 2006 ( ROJ: SAP S 310/2006 )** dijo:

*considera la parte recurrente que un simple presupuesto, impugnado, no ratificado en juicio sin haber habido reparación, sin que el perito viera y valorara tales daños en su momento, es una pobre probanza. Estimamos el motivo .*

En el mismo sentido la **SAP, Gran Canaria sección 4 del 28 de mayo de 2007 ( ROJ: SAP GC 1933/2007 )** :

*En cambio no procede la compensación de los 900 euros correspondientes a la instalación del gas tratándose el documento sustentador de dicha pretensión de un mero presupuesto impugnado de contrario, no ratificado por su autor en juicio.*

**QUINTO.-** Expuesta la anterior doctrina jurisprudencial a continuación procede analizar las concretas partidas que son objeto del recurso de apelación.

1) En el apartado primero el Juzgador considera que los demandados deben abonar al actor 180 € más 21 % de IVA por suministro de un ladrillo refractario, recolocación de murete roto, sustitución de piedra de mármol rota de salida a la terraza y puerta de seguridad.

La sentencia se basa en presupuesto aportado (folio 226) y emitido por el Sr. Eutimio . Considera acreditado los daños aparecen reflejados en las fotografías 68 a 70 y 80 a 84 y los imputa al arrendatario por aplicación de la presunción de culpa de este. Del total presupuesto de 440 € donde no se desglosaban las partidas y excluidas las que no se reclaman o no son responsabilidad como la reparación del tejado fija el coste en 180 e más IVA. El recurrente alega que el presupuesto no esta firmado, fue impugnado y no se solicito su declaración. Además la perito Sra. María Angeles dictamino respecto al estado de la terraza donde se encuentra el murete y el ladrillo refractario es debido a su falta de mantenimiento por una incorrecta ejecución de obras. Asimismo explicó en cuanto a la rotura de mármol que es debido a que el taladro realizado que embebe el pestillo esta muy cerca de los bordes de la pieza de marmól por lo que al subir y bajar el pestillo por el uso normal la pieza sufre ligeros movimientos que al final provocan que esa zona debilitada se desprenda.

Como se ha expuesto anteriormente la presunción de culpabilidad del arrendatario, solo afecta a la culpa, pero no a la realidad de los daños o desperfectos de la cosa arrendada y que los mismos se han ocasionado durante la vigencia del arriendo, esto es, la relación de causalidad, pues son circunstancias cuya acreditación corresponde al arrendador.

En cuanto al valor probatorio del presupuesto aportado hay que partir que fue impugnado, que no aparece firmado y que no fue ratificado en el acto del juicio. Correspondía al actor que lo aportaba tras la impugnación por parte del demandado acreditar que efectivamente fueron emitidos por la empresa que dice y justificar así su contenido. Prueba que no ofrecía ninguna dificultad, bien citarlo como testigo a su autor o que hubiera ratificado el citado documento. La demandante no propuso como testigo al autor de su presupuesto, prueba que por el principio de facilidad y disponibilidad probatoria y por la carga de la prueba que le incumbía, le correspondía. No hay ningún estudio comparativo para acreditar que recoge los precios normales del mercado. De lo expuesto se debe concluir que el mero presupuesto aportado resulta insuficiente para acreditar los daños



reclamados. Frente a lo manifestado en la sentencia la presunción de culpa no alcanza a la realidad de los daños ni que fueran causados por el arrendatario. La prueba pericial de la Sra. María Angeles desvirtúa que fueran ocasionados por los arrendatarios. En su conclusión final concluyó que correspondían bien con menoscabos del normal uso del inmueble o inevitables por parte del usuario. Sus conclusiones no pueden quedar desvirtuadas por las del perito de la parte actora habida cuenta la titulación de cada perito, debiendo las contradicciones perjudicar necesariamente a la parte actora. Todo ello lleva a estimar el recurso y desestimar la reclamación de esta partida.

2).- En el apartado 2 el Juzgador considera que los demandados deben abonar 600 € más 21 % de IVA por trabajos de soldadura de bisagras nuevas y sustitución de las existentes cortadas con radial de las contraventanas de al terraza y reponer el cierre de una de ellas y ajuste de todas ellas. Se basa en la declaración del testigo Sr. Ildefonso que contestó que observo que había sido cortadas con radial y que aparecen reflejados en las fotografías 71 a 73. El citado testigo reconoció que las había realizado en 2004 y que debe dárseles un mantenimiento cada 6 o 7 años que no consta se hubiera realizado.

En el recurso de apelación la recurrente alega que en su dictamen la Sra. María Angeles informó que al ser las rejas de hierro "al no haber sido tratadas contra la oxidación natural provocada por el ataque de los agentes atmosféricos se ha desencadenado la corrosión natural", que "en el hierro la oxidación se produce progresivamente hasta la total destrucción del metal" y por ello "se aprecian parte de las rejas oxidadas y con sección disminuida que hace que algunas de las bisagras se hayan partido por la zona más debilitada".

Las conclusiones de la perito no han sido desvirtuadas por prueba alguna. Las fotografías muestran dicha oxidación, y no hace falta ser experto para comprobar que se ha producido por falta de mantenimiento a lo largo de mucho años, que no puede ser imputado a los demandados, que sólo estuvieron en la vivienda arrendada dos años. La declaración del testigo Sr. Ildefonso del que tampoco consta su titulación, resultan insuficientes para estimar probado que los demandados procedieron a cortar con una radial, no pudiendo prevalecer sobre las explicaciones dadas por la perito Sra. María Angeles por el contrario de su declaración se desprende la antigüedad de dichos elementos, que no se han efectuado trabajos de mantenimiento con anterioridad al alquiler por los demandados por lo que la oxidación que detecto la perito no puede ser imputable a estos. Las conclusiones dictaminadas por la perito Sra. María Angeles y explicaciones dadas en el dictamen y en el acto del juicio desvirtúan las contestaciones del testigo. Todo ello lleva a estimar este motivo de apelación.

3) En el apartado 3 la sentencia concluye que los demandados deben abonar al actor 1.200 € más 21 % de IVA por los presupuestos del marmolista Sr. Plácido y el carpintero Sr. Roberto .

La sentencia recoge que los demandados no han cuestionado que cortaron parte de la bancada de granito de la cocina y retiraron un armario alto para colocar un frigorífico, alegando que el arrendador les había dado su consentimiento, sin embargo no hay prueba de dicho consentimiento. En cuanto al deterioro del techo de madera de la cocina debe operar la presunción de culpabilidad. Más adelante considera que tampoco hay constancia del consentimiento para la retirada del tatami de madera por lo que también tiene derecho a la reposición de este elemento así como la de parte del rodapié. Concluye por considerar que la suma de las partidas que deben correr a cargo d ellos demandados ascienden a una cifra cercana a 2000 € sin embargo al no constar facturas de reparación ni haber sido ratificados los presupuestos se reduce a 1.200 €.

Frente a dichos argumentos el recurrente invoca nuevamente que los presupuestos no fueron ratificados, por lo que son aplicables las conclusiones expuestas anteriormente respecto a su valor probatorio. De la prueba practicada resulta que la vivienda tenía una nevera y el testigo Sr. Miguel contestó que se habló de que había una neverita pequeña y querían una ubicación para poder de poner una nevera (de tamaño) normal, pero también se habló de que lo tenían que hablar con el propietario y que delante de él no se acordó nada. Por tanto resulta insuficiente para estimar probado que les diera consentimiento para las actuaciones que realizaron. Lo mismo cabe decir respecto a la retirada del tatami o reposición del rodapié. Por tanto no resulta debidamente probado el consentimiento del demandante.

Respecto al deterioro del techo de madera de cocina, situado encima de la salida de humos de la caldera la perito Sra. María Angeles informo que era debido a que "con presiones bajas de carga la caldera puede sufrir un sobrecalentamiento debido a la falta de cebado de la bomba de circulación que en vez de impulsar agua, impulsará aire provocando un calentamiento súbito" y que "esto provocara de inmediato la activación de los dispositivos de seguridad de temperatura de la caldera dejándola automáticamente fuera de servicio". En el acto del juicio reitero que fallo el sistema de seguridad de la caldera no siendo debido el sobrecalentamiento a un mal uso de la misma. Las conclusiones de la perito no han sido desvirtuadas por prueba alguna. Por tanto este deterioro no se puede considerar que fuera imputable a un mal uso por parte del arrendatario.

En definitiva se estima parcialmente este motivo de apelación que conlleva unicamente una reducción de la indemnización concedida que se fija en 1000 € más I.V.A.



4) En el apartado 4 la sentencia recoge que los demandados deben abonar al actor 2.760 € más 21 % de I.V.A por la sustitución de la caldera de gas. La sentencia recoge que los correos aportados reflejan que había dado problemas durante su ocupación y que asumieron el coste de su reparación. La declaración del Sr. Rogelio , administrador de la empresa que sustituyó la caldera manifestó que comprobó que se había quemado la bomba y las llaves estaban obturadas por no haber sido usadas y de ahí la sentencia concluye un uso indebido de la caldera.

La recurrente alega que tratándose de una caldera de 18 años de antigüedad asumir el coste de una nueva supone un enriquecimiento injusto para el demandante. La caldera nunca funcionó bien como lo demuestra el correo de 22 de noviembre de 2013 aportado como documento 27 y 28 de la contestación, reiterándose los problemas en correos de 8 de agosto de 2014 (documentos 17 y 18). La perito Sra. María Angeles explicó en el juicio que la caldera debe apagarse automáticamente cuando sufre un sobrecalentamiento. En su dictamen al explicar la patología 7 (folio 102) explica que "con presiones bajas de carga la caldera puede sufrir un sobrecalentamiento debido a la falta de cebado de la bomba de circulación y que esto provocara de inmediato la activación de los dispositivos de seguridad de temperatura de la caldera dejándola automáticamente fuera de servicio", lo que indica que el sobrecalentamiento no fue reciente y no activo el sistema de seguridad de la caldera.

Cabe citar **la SAP, Zamora sección 1 del 14 de noviembre de 2017 (ROJ: SAP ZA 433/2017 )** en cuanto al respecto de una caldera dice:

*La Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzca de 8 de septiembre de 2016 , "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".*

*De esta forma, deberemos examinar la prueba practicada con la finalidad de determinar: 1) Si se ha probado que la caldera tiene alguna deficiencia que exige su reparación. 2) Si se ha probado que esa deficiencia se ha ocasionado por el arrendatario.*

*Sobre lo primero y contrariamente a lo que se concluye en la Sentencia de instancia, entendemos que se ha acreditado el hecho de que la caldera tiene algún tipo de deficiencia o avería. Por un lado nos encontramos con la prueba documental aportada por la parte actora en la que la persona empleada en una empresa dedicada a ello, informa por escrito de que la caldera presenta un problema parece indicar "en el cuerpo de combustible" señalando que está picado y no puede repararse. Pero es que D. Urbano que acudió en calidad de testigo en representación de la entidad que, por encargo de la parte arrendadora acudió a la vivienda a revisar la caldera, se señaló que salía algo de agua por la parte de abajo y reconoció que esto podría deberse a estar picada. Esta prueba acredita la veracidad de la existencia de un problema en la caldera que es puesto de manifiesto por personas técnicas que se dedican a la colocación y reparación de este tipo de elementos y no puede desestimarse la del demandado con la argumentación de que no se ha acreditado el deficiente funcionamiento de la misma porque probándose la existencia de un problema en la caldera la afectación a su correcto funcionamiento es la más ajustada a las reglas del razonamiento lógico, como se corrobora con las declaraciones en el sentido de solicitar presupuestos para el cambio de la misma.*

*Por otra parte, ninguna prueba se ha practicado por el arrendador que permita concluir se trate de un deterioro que intenta regular el artículo 1563 CC , pues el mismo se refiere, especialmente, a los daños materiales que se ocasionen en la vivienda o en sus elementos, sin que, deban incluirse las averías mecánicas que sufran los aparatos eléctricos o electrodomésticos, salvo que por sus características podemos entender que ello se debe a dolo o negligencia del arrendatario, que no es el caso.*

*La demanda, por tanto debe ser estimada en cuanto a la procedencia de la reparación o cambio de la caldera por cuenta del arrendador," .*

En el presente caso no se comparte la conclusión a la que llegó la sentencia de primera instancia pues lo que revela la prueba practicada es que se trata de una caldera que ya tenía una antigüedad cuando se inició el arrendamiento. Se invoca en el recurso que tenía una antigüedad de 18 años, manifestación no desvirtuada. Consta acreditado que ya en noviembre de 2013 presentaba problemas (documento 27 de la contestación) que se reiteraron posteriormente en agosto de 2014 (documento 17 de la contestación). La manifestación del testigo Sr. Rogelio respecto a que comprobó que se había quemado y que las llaves estaban obturadas no acreditan que fuera debido a un uso indebido de la caldera. Por el contrario la manifestación de la perito Sr. María Angeles revela un fallo en el funcionamiento de la caldera pues en supuestos de sobrecalentamiento se deben activar de los dispositivos de seguridad de temperatura de la caldera dejándola automáticamente fuera de servicio", además de que dicho sobrecalentamiento no fue reciente. En el acto del juicio explico que lo ocurrido fue que "ha dejado de tener suministro de agua, el aire que circula se ha calentado y no ha saltado



el sistema de seguridad". Una caldera es un electrodoméstico que como todos tiene un periodo de vida útil siendo normal que con el tiempo vaya fallando sin que ello implique negligencia en su utilización. En el presente caso no se acredita de la prueba practicada que hubiera un uso indebido por parte de los arrendatarios, sino que dada la antigüedad del aparato presentaba los problemas derivados de su uso a lo largo muchos años. Por otra parte haber estimado que deben asumir el coste de una caldera nueva los arrendatarios implicaba un enriquecimiento injusto del demandante. En definitiva se estima el recurso en lo relativo a esta partida por entender que no se acredita debidamente que su sustitución viniera ocasionada por un uso indebido del arrendatario.

5) En el apartado 5. el Juzgador considera que deben abonar 3.000 € más 21 % de IVA por raspar lijar y pintar las paredes de las diversas dependencias de la vivienda.

La sentencia recoge que se aportó un presupuesto de pintura del Sr. Luis Alberto por importe de 5.500 €, que las fotografías del informe pericial de la demandante revelan un defectuoso trabajo de pintura llevado a cabo por los demandados a lo que hay que añadir la necesidad de pintar otras partes máxime si se comparan con las fotografías relativas a su estado inicial que constan en anexo II. En el recurso reitera el apelante que fue impugnado el presupuesto y no fue ratificado por nadie. El testigo Sr. Juan Ramón manifestó que cuando lo alquilaron no estaba recién pintado y presentaba alguna mancha. La testigo Sra. Belinda contestó que en febrero de 2012 cuando entraron a vivir efectuó trabajos de pintura que le encargaron los demandados y que presentaba roces, desconchados, marcas y otras zonas amarillentas y sombras y que podía estar sin pintar de 10 años que no había sido pintada. La perito Sra. María Angeles contestó que la pintura de la vivienda ofrecía un aspecto tolerable derivado del normal uso de la misma, por lo que el hecho de que lo alquilara al poco tiempo y no aportara factura revela que no lo pinto.

Vistas las alegaciones efectuadas la resolución comienza por reiterar en cuanto al valor probatorio del presupuesto las conclusiones expresadas anteriormente respecto al presupuesto impugnado y no ratificado por nadie, siendo imputable al demandante que no propusiera prueba alguna a la vista de la impugnación formulada en la contestación. Ninguna prueba ha intentado siquiera para justificar que el importe de ese presupuesto cercano a los 6.000 € se corresponde con precios normales de mercado.

De la testifical practicada se desprende que cuando se alquiló a los demandados no estaba recién pintada la vivienda. Tampoco se ha probado que el demandante la pintara y tuviera que abonar la cantidad que reclamaba, prueba que hubiera sido sencilla aportando factura pagada y citando al pintor que hubiera acometido dichos trabajos, por lo que la conclusión es que no la pinto. Ni siquiera se aportaron fotografías que hubieran acreditado que efectuó esa pintura. Por último resulta probado que la vivienda se alquiló al poco tiempo. Aportó el demandante a requerimiento de la contraparte el único contrato de arrendamiento suscrito desde el mes de diciembre de 2014, que lleva fecha de febrero de 2015, en el que ninguna referencia se hace a que estuviera recién pintada, o que el arrendatario exigiera que fuera pintada o que fuera a pintarla, sino que se obliga a mantener la vivienda en las mismas condiciones de conservación. La perito manifestó que "ofrecía un aspecto tolerable derivado del normal uso de la misma". En definitiva con este material probatorio no aparece justificada la reclamación de cantidad alguna por haber tenido que soportar gastos de pintura, sino que se volvió a alquilar en el mismo estado, debiendo considerar como dictamina la perito Sra. María Angeles que presentaba un aspecto derivado del normal uso de la vivienda, y no como consecuencia de actos vandálicos o de suciedad o desgaste extremo. Procede concluir como lo hace reciente **SAP, Barcelona sección 4 del 13 de abril de 2018 ( ROJ: SAP B 2756/2018 )**:

*Es criterio de este tribunal, plasmado en numerosas resoluciones, que la puesta a punto de la vivienda para un nuevo alquiler, mediante la limpieza a fondo y la pintura de aquélla no son gastos imputables al arrendatario saliente, sino carga que soporta el propietario que quiere volver a arrendar la vivienda.*

*Deberíamos encontrarnos ante una situación de vandalismo o de suciedad extrema o desgaste que exceda del normal uso para que pudiera imputarse esa actuación al arrendatario saliente.*

*Nada de ello se ha probado, por lo que los gastos de limpieza y pintura no pueden descontarse ni imputarse a la fianza.*

En definitiva se estima este motivo de apelación.

6) Por último en el apartado 6 el Juzgador considera que deben abonar 200 € más 21 % de IVA por el presupuesto de fontanería Perea Montero S.L.

Se reclamaba el presupuesto de fontanería de Perea Montero S.L. por importe de 430'81 € que incluye la reposición de un urinario que deben abonar los demandados al reconocer que lo habían retirado. Se excluyen los sifones de bañera y lavabo y llave de paso y lo que pueda considerarse como parte proporcional de la mano de obra, resultando de la deducción y moderación 200 €. El recurrente alega que es un mero presupuesto, que



no esta firmado ni propuso declaración testifical de su autor. Alega que el urinario tuvo que ser retirado por las humedades que producía tal y como informo la perito Sra. María Angeles (páginas 3 y 4 de su dictamen), por lo que no fue retirado por capricho y tras su retirada remitieron las humedades.

Se esta nuevamente ante un presupuesto impugnado, no firmado y no ratificado pero en el presente caso no resulta controvertido que el urinario fue retirado. Si bien las conclusiones de la perito no se desvirtúan por la demandante en cuanto a que tuvo que ser retirado por las humedades que padecía, ello no significa que tras su retirada para evitar que se siguieran produciendo las humedades, y una vez comprobada el origen de las mismas no se tuviera que volver a colocar el urinario. Por tanto reconocido que lo retiraron y no lo han repuesto se desestima este motivo de impugnación.

Recapitulando se estima parcialmente el recurso dejando la indemnización por desperfectos causados a la suma total de 1.200 € más IVA.

**SEXTO.-** La estimación parcial del recurso determina que no se haga imposición de las costas causadas en esta alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por la Procuradora Sra. Dalia Lafuente Martinez en nombre y representación de Constanza y Landelino , contra la Sentencia de fecha 23 de marzo de 2017 dictada por el Magistrado-Juez de 1ª Instancia nº 10 de Valencia , en autos de Procedimiento Verbal nº 1963/2015, revocamos parcialmente dicha resolución dejando la indemnización que deben pagar los demandados en la suma de 1200 € más IVA; confirmando la Sentencia de instancia en todos sus demás extremos, y sin imposición de costas en esta alzada.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** Con fecha , una vez firmada por todos los Magistrados componentes de la Sala, ha sido leída y publicada la presente Sentencia, estando celebrando Audiencia la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia y expidiéndose testimonio para el Rollo de su razón, con esta fecha. Doy fe.

*Conforme y siendole aplicable la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y demás legislación vigente en la materia, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.*