



Roj: **SAP BU 41/2012 - ECLI:ES:APBU:2012:41**

Id Cendoj: **09059370032012100010**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Burgos**

Sección: **3**

Fecha: **17/01/2012**

Nº de Recurso: **349/2011**

Nº de Resolución: **12/2012**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA ESTHER VILLIMAR SAN SALVADOR**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

BURGOS

SENTENCIA: 00012/2012

AUDIENCIA PROVINCIAL DE

BURGOS

Sección 003

-

Domicilio : SAN JUAN 2

Telf : 947259950

Fax : 947259952

Modelo : SEN090

N.I.G.: 09059 42 1 2010 0007889

ROLLO : RECURSO DE APELACION (LECN) 0000349 /2011

Juzgado procedencia : JDO.DE 1A.INSTANCIA N.2 de BURGOS

Procedimiento de origen : JUICIO VERBAL 0000982 /2010

RECURRENTE : Eladio

Procurador/a :

Letrado/a : AMALIA GARMILLA ORTEGA

RECURRIDO/A : Eutimio

Procurador/a :

Letrado/a : JOSE MARTICORENA SANCHEZ

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, constituida unipersonalmente por la Ilma. Sra. Magistrada **DOÑA MARÍA ESTHER VILLÍMAR SAN SALVADOR**, ha dictado la siguiente:

S E N T E N C I A Nº 12

En Burgos, a diecisiete de enero de dos mil doce.

VISTOS , por esta Sección de la Audiencia Provincial de Burgos el rollo de Sala núm. **349/2011**, dimanante de Juicio Verbal, nº 982/2010, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Burgos, en recurso de apelación interpuesto contra sentencia de fecha 12 de enero de 2011 , sobre reclamación de cantidad, en el que han

sido partes, en esta instancia, como demandante-apelante, DON Eladio , defendido por la Letrada doña Amalia Garmilla Ortega; y, como demandado-impugnante , **DON Eutimio** , defendido por el Letrado don José Marticorena Sánchez.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º: Los de la resolución recurrida, que contiene el siguiente FALLO: "Debo de estimar y estimo parcialmente la demanda presentada por DON Eladio , contra Eutimio y en consecuencia debo de condenar y condeno al demandado a pagar al actor la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON TREINTA Y SEIS EUROS, (248,36 EUROS), sin hacer mención en cuanto a las costas causadas".

2º: Notificada la anterior resolución a las partes, por la representación del demandante, se presentó escrito preparando recurso de apelación, que posteriormente formalizó, mediante otro escrito, dentro del término que le fue concedido al efecto. Dado traslado a la parte contraria, para que en término de diez días presentase escrito de oposición al recurso o de impugnación de la resolución apelada, presentó escrito de oposición al recurso y de impugnación, que consta unido a las actuaciones, dentro del plazo que le fue concedido, dando traslado del mismo por término de diez días al apelante principal, habiendo evacuado dicho escrito que queda unido a las actuaciones, acordándose por el Juzgado, la remisión de los autos a la Audiencia Provincial de Burgos, habiendo correspondido en el reparto general de asuntos, a esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial.

3º: Recibidos los autos y formado el correspondiente Rollo de Sala, se turnó de ponencia, señalándose para examen de actuaciones el día veinticuatro de Noviembre de dos mil once, en que tuvo lugar.

4 º: En la tramitación del presente recurso se han observado las formalidades legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Primero .- SE formula demanda por el arrendatario de una vivienda contra el arrendador en reclamación de diversos conceptos:

- 181,11 ? por gastos de reparación y conexión de la instalación de gas individual a la red de de distribución de Gas Natural;
- 58,58 ?, importe de la factura de fontanero por reparación de fuga en un radiador de la vivienda;
- 8,67 ?, factura por consumo de agua pendiente antes de darse de alta el arrendatario y,
- 569,04 ? correspondiente a la parte proporcional de renta por los 24 días transcurridos entre el 23 de enero (fecha pactada para el inicio del pago del alquiler) hasta el día 16 de febrero (fecha en que la vivienda pudo ser dada de alta en el servicio de Gas natural).

La sentencia apelada estima parcialmente la demanda, accediendo a tres primeros conceptos reclamados por 248,36 ?, salvo la indemnización por importe de 569,04 ? por los 24 días en que el demandante no dispuso del servicio de calefacción y agua caliente.

Ambas partes formulan recurso de apelación. El actor para que se estime íntegramente la demanda y se le conceda la cantidad de 817,40 ? reclamada en la demanda. El demandado para que se desestime la demanda, salvo la cantidad de 8,67 ? por consumos de agua pendiente de abono y que admite debe ser reintegrada al actor.

Segundo .- Los recursos formulados por ambas partes obligan hacer un nuevo estudio de la reclamación planteada por la parte actora, a saber :

- 1.- la reclamación de la cantidad de 181,11 ? es procedente.

El arrendatario cuando concierta el arrendamiento confía en que la contratación de los distintos servicios sea un mero trámite, un mero cambio de titularidad, a realizar en breve espacio de tiempo, pero no espera que sea preciso la realización de diversas actuaciones por la compañía de gas tendente a la reparación y conexión de la instalación individual al red general de distribución de gas y, menos, que tales actuaciones supongan una demora de 16 días en el alta efectiva del suministro de gas, desde que se formula la petición de alta en el servicio (doc. 5 a 9 de la demanda).

Una de las obligaciones del arrendador es la entrega de la vivienda arrendada en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad, a cambio de las rentas pactadas (artículo 1554 del C.civil y 21 de la LAU/1994) . El arrendador no puede ampararse en la confusa redacción de la cláusula 7º del contrato que

impone a cargo del arrendatario no solo los gastos ordinarios de consumo, reparación y contratación, sino que pretende ampliarla a gastos extraordinarios como los de la propia instalación o acometida de los suministros agua, gas, electricidad, etc. , que es lo que factura Gas natural al arrendatario.

- la suma de 58,58 €, importe de la factura de fontanero por reparación de fuga en un radiador de la vivienda, igualmente, resulta procedente. SE trata de una reparación que puede calificarse de urgente a los efectos previstos en el artículo 21.3 de la LAU que autoriza al arrendatario a reparar por sí mismo, para evitar un daño inminente o una incomodidad grave. En todo caso, se trata de una pequeña cantidad que como dice la juzgadora de instancia, perfectamente, puede responder a la primera puesta en funcionamiento del servicio de la calefacción.

- igualmente , estimo procedente una indemnización durante el tiempo que el arrendatario permaneció sin calefacción y agua caliente por hechos imputables al propio arrendador que debía de haber entregado la vivienda en perfecto estado de funcionamiento de dichos servicios. Sobre el importe de esta indemnización: el actor reclama la renta proporcional a los 24 días que estuvo sin servicio, desde el día 23 de enero hasta el 16 de febrero que es cuando, finalmente, le dan el alta, sin embargo estimo, de forma equitativa y moderadamente (artículo 1152 del C.Civil) una indemnización por de **189,68 €** correspondiente a 8 días sin servicio, teniendo en cuenta que el contrato entró en vigor el 1-1-2010 (aunque se firmase el día 17 de diciembre) y no fue hasta el día 23 de enero, cuando el arrendador le hizo entrega plena de la vivienda con todas las reformas y demás enseres a que se había comprometido, pues es solo a partir del 23 de enero cuando el actor tenía la plena disponibilidad del piso y podía haber contratado ya el suministro de gas, sin embargo el actor demoró la contratación del gas hasta el día 1 de febrero por razones no suficientemente explicadas.

En resumen, el actor tiene derecho a percibir la cantidad de 438 € por todos los conceptos analizados en el cuerpo de esta resolución ,lo que supone la estimación parcial del recurso de la parte actora y la desestimación íntegra del recurso del demandado y, por ende , estimar parcialmente la demanda, incrementando la cantidad concedida en la sentencia de instancia sin imposición de costas de la primera instancia (artículo 394.2 de la LEC).

Tercero .- Al estimarse el recurso de la parte actora no se hace expresa imposición de las costas devengadas por dicho recurso (artículo 398.2 de la LEC), las costas del recurso formulado por el demandado se imponen a dicha parte al ser desestimado (artículo 398.1 de la LEC).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando en parte el recurso formulado por Eladio , y desestimando el interpuesto por Eutimio , contra la sentencia de fecha 12 de enero de 2011 del JPI nº 2 de Burgos en el juicio verbal 982/2010 procede su revocación parcial en el sentido de aumentar la cantidad a que se condena a la parte demandada D. Eutimio a la suma de 438 €, sin expresa imposición de las costas de la primera instancia. No se hace imposición de las costas del recurso de la parte actora. Las costas del recurso de la parte demandada se imponen a esta parte procesal.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, notificándose legalmente a las partes, lo pronuncio, mando y firmo.