



Roj: **SAP B 13350/2016 - ECLI:ES:APB:2016:13350**

Id Cendoj: **08019370042016100599**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **25/11/2016**

Nº de Recurso: **152/2016**

Nº de Resolución: **678/2016**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MIREIA RÍOS ENRICH**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE BARCELONA

SECCIÓN CUARTA

ROLLO Nº 152/2016-M

Procedencia: Juicio Ordinario nº 174/2014 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cerdanyola del Vallès

S E N T E N C I A Nº 678/2016

Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as:

D. VICENTE CONCA PÉREZ

D. JORDI LLUÍS FORGAS i FOLCH

D^a. MIREIA RÍOS ENRICH

En la ciudad de Barcelona, a veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis.

VISTOS en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, los presentes autos de Juicio Ordinario nº 174/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cerdanyola del Vallès, a instancia de D^a. Carina , representada por el Procurador de los Tribunales D. FRANCISCO SÁNCHEZ GARCÍA y asistida por la Letrada D^a. EVA RUIZ VERGÉS, contra D. Candido , representado por el Procurador de los Tribunales D. JORDI PICH MARTÍNEZ y asistido por la Letrada D^a. CONCHA GONZÁLEZ DELGADO, los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mencionados autos el día 26 de noviembre de 2015.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO:

DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO LA DEMANDA INTERPUESTA POR D^a Carina FRENTE A D. Candido .

No ha lugar a condena en COSTAS."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, del que se dio traslado a la contraria, que se opuso al mismo. Seguidamente se elevaron las actuaciones a esta Audiencia Provincial, correspondiendo por turno de reparto a esta Sección.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 15 de noviembre de 2016.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. MIREIA RÍOS ENRICH.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- DOÑA Carina arrendataria de la vivienda sita en la CALLE000 , número NUM000 , NUM001 , NUM002 , de RIPOLLET, presenta demanda de juicio ordinario contra DON Candido , instando la realización de una serie de obras de reparación de dicha vivienda que son necesarias para conservar la misma en estado de servir al uso para la que fue arrendada.

Expone que suscribió contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 1982, siendo aplicable el artículo 107 del TRLAU y solicita que, tras los trámites legales, se dicte sentencia por la que se obligue al demandado a realizar las obras necesarias, en concreto:

COCINA:

- 1.- Reparación de azulejos de la pared frontal, pared en la que se encuentran los armarios, con el consiguiente peligro de caída de los mismos.
- 2.- Nueva instalación de luz reglamentaria e instalación de agua reglamentaria en la cocina.

BAÑO:

- 1.- Desmontar sanitarios y colocar unos nuevos.
- 2.- Nueva instalación de luz reglamentaria e instalación de agua reglamentaria en el baño.

DON Candido se opone a la demanda presentada alegando, por un lado, que en el año 2007, la vivienda sufrió un incendio que comportó la reparación, limpieza y pintura de la misma por parte del propietario, quien además, procedió a cambiar todas las instalaciones de la vivienda tanto eléctrica como de fontanería, así como los contadores de la misma, y por otro, que, a tenor de lo pactado en su día, en el contrato de arrendamiento, corresponde a la arrendataria asumir los gastos de conservación y reparación de todas las instalaciones arrendadas.

La sentencia de primera instancia, acogiendo la oposición del propietario, considera que las obras de conservación debe costearlas la arrendataria, por lo que desestima la demanda, sin hacer expresa imposición de costas atendida la laxitud de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

Frente a dicha resolución, la parte demandante interpone recurso de apelación en el que alega que la sentencia dictada infringe el principio de la buena fe contractual y la doctrina jurisprudencial que considera, que el arrendador está obligado a realizar las obras básicas y necesarias para la habitabilidad de la vivienda.

La parte demandada se opone al recurso y solicita su desestimación, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO .- El contrato de arrendamiento de vivienda que liga a las partes es de fecha 1 de octubre de 1982.

En la cláusula tercera de contrato se pacta: "*La conservación y reparación de todas las instalaciones arrendadas será cargo de la arrendataria.*"

Por ser un contrato celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, tiene como régimen normativo el contemplado en la Disposición transitoria 2ª de la LAU de 1994 y, por tanto, es aplicable el artículo 107 de la LAU de 1964 que señala: "*Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador*".

La cuestión se centra en determinar si tales derechos del inquilino pueden ser alterados por expreso pacto de los interesados respetando el principio de autonomía de la voluntad o si la protección legal no puede ser renunciada.

La sentencia dictada por la sección trece de esta Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 27 de febrero de 2008 indica:

" **TERCERO**.- *La aplicación de la doctrina expuesta al supuesto de autos lleva a la conclusión de que las obras cuyo importe exige la arrendataria son encuadrables en el supuesto del artículo 107 del TRLAU , por lo que ha de correr a cargo del arrendador.*

Opone el arrendador que conforme a lo dispuesto en el artículo 6,2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos , son renunciables, salvo el de prórroga, los beneficios que la Ley otorga a los inquilinos de viviendas, y que, en este caso, en la condición anexa 7ª del contrato de arrendamiento se pactó que serían "de cuenta y cargo del inquilino...los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, termosifón, baño, bidet, grifos, waters, lavabos, calentador, antenas T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina de gas y económica y sus tuberías ...".



Alega asimismo en su oposición la arrendadora el contenido de la cláusula 6ª del contrato, si bien esta no puede considerarse de aplicación a la obra de autos, por cuanto no se trata de una modificación de las instalaciones relativas a un suministro sino de obras de reparación (por reparación ha de entenderse la acción y efecto de reparar cosas materiales mal hechas o estropeadas) necesarias para que puedan seguir sirviendo a su uso .

En otras resoluciones recaídas en supuestos análogos (S. 24.5.2007 entre las más recientes), este tribunal ha recordado la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1996 , que declara que la renunciabilidad de los beneficios del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, según lo previsto en su artículo 6,2 únicamente es predicable de las viviendas suntuarias, entendiéndose por tales las de lujo, no habiéndose practicado en este caso ninguna prueba que permita alcanzar la conclusión probatoria del carácter suntuario de la vivienda arrendada, que se encuentra sita en L'Hospitalet de Llobregat, y para la que se fijó en el contrato de arrendamiento, de 1 de enero de 1982, una renta anual de 180.000 pesetas, es decir de 15.000 pesetas al mes.

Por ello, tal como concluye la citada sentencia del Alto Tribunal "la cláusula 4 (en nuestro caso la 7) del contrato de arrendamiento que liga a la partes de este recurso, al contener renuncia de los beneficios legales, consistentes en la determinación de la persona del inquilino, como la obligada a realizar las obras necesarias para conservar en buen estado la vivienda; ha de estimarse nula y sin valor o efecto alguno. Todo lo cual significa que el contenido del artículo 107 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos , debe entrar en juego en toda su plenitud, y por lo tanto proclamar que las obras necesarias a fin de conservar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo del arrendador, o, sea de la parte recurrente."

En efecto, el Tribunal Supremo, en la sentencia de fecha 14 de junio de 1996 , señala:

" PRIMERO.- El primer motivo del presente recurso de casación, lo basa la parte recurrente en el artículo 1.692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil porque en la sentencia recurrida, sigue diciendo dicha parte, se ha infringido el artículo 6-2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1.964 así como la jurisprudencia relativa a la renunciabilidad de los beneficios establecidos en dicha Ley .

Este motivo debe ser desestimado de plano .

Una definición correcta y literal de lo que se ha de entender como vivienda suntuaria, lleva inmediatamente al concepto de una vivienda de lujo. Cuando el contrato de inquilinato, recae sobre una vivienda de estas características, supone, de inmediato, la fijación de una renta tal, que el inquilino que ha de sufragarla ha de tener una importante potencia económica .

Partiendo del anterior aserto, se puede comprender fácilmente, que si el alquiler mensual de una vivienda sita en la localidad de Aracena, configura una renta de 16.000 pesetas en el año 1.990, nunca se podrá decir que se está delante de un contrato de inquilinato que recae sobre una vivienda suntuaria o de lujo .

Bien es cierto, que en los parámetros establecidos en el artículo 6-2 de la ya derogada Ley de Arrendamientos Urbanos , pero vigente en el momento del inicio de la presente contienda judicial, y en base al cual, hay que resolverla; quizá pueda enclavarse el alquiler en cuestión, como el correspondiente a una vivienda suntuaria, pero nunca podrá hacerse una afirmación en tal sentido por no contar con dos datos esenciales; como son, el de la fecha de iniciación del contrato de alquiler, y el número de habitantes de la urbe de Aracena.

Por lo tanto la hermeneusis lógica, partiendo de la renta, fecha de vigencia del contrato y localidad en que está sita tal vivienda, ha llevar necesariamente a estimar -como se ha dicho con anterioridad- como no suntuaria la vivienda sobre la que recae el contrato de arrendamiento, que es el núcleo de la presente cuestión.

Ante lo cual, no será aplicable lo preceptuado en el mencionado artículo 6-2 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos y, sí lo que dispone el párrafo primero de dicho precepto, que proclamaba la irrenunciabilidad de los beneficios que la Ley otorga a los inquilinos.

Por todo ello, la cláusula 4 del contrato de arrendamiento que liga a la partes de este recurso, al contener renuncia de los beneficios legales, consistentes en la determinación de la persona del inquilino, como la obligada a realizar las obras necesarias para conservar en buen estado la vivienda; ha de estimarse nula y sin valor o efecto alguno .

Todo lo cual significa que el contenido del artículo 107 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos , debe entrar en juego en toda su plenitud, y por lo tanto proclamar que las obras necesarias a fin de conservar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo del arrendador, o, sea de la parte recurrente. Con lo que la tesis mantenida por la misma, en el presente motivo, como ya se ha dicho, debe decaer ".

Por ello, tal como concluye la citada sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1996 , la cláusula 3ª del contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 1982, que liga a la partes, al contener renuncia de los beneficios legales, consistentes en la determinación de la persona de la arrendataria, como la obligada a



realizar las obras de " *conservación y reparación de todas las instalaciones arrendadas* " ha de estimarse nula y sin valor o efecto alguno.

Por ello, conforme al artículo 107 del TRLAU , las obras necesarias a fin de conservar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, deben ser asumidas por el arrendador.

TERCERO .- Del informe pericial emitido por la perito DOÑA María Rosario se desprende la necesidad de realizar las reparaciones en la cocina y en el baño, solicitadas en la demanda, para que la vivienda pueda seguir cumpliendo con los requisitos de habitabilidad exigidos a una vivienda usada según la legislación vigente.

Por el contrario, informa la perito que la instalación eléctrica es correcta, a excepción de un interruptor de la cocina que se halla sin tapa en el mecanismo y con los cables expuestos, y que, asimismo, es correcta la instalación del agua.

Lo anterior supone la estimación parcial de la demanda y la condena del demandado a realizar las obras de reparación de la cocina (partidas 1.1 a 1.13) y del baño (partidas 2.1. a 2.8) descritas en las páginas 15 y 16 del dictamen pericial emitido por DOÑA María Rosario , a los folios 139 y 140 del procedimiento, que se dan por reproducidas, y que ascienden a un total de 3.220,64 euros, más IVA.

Por todo lo expuesto, debemos estimar parcialmente la demanda y el recurso de apelación y revocar la sentencia del Juzgado de primera instancia.

CUARTO .- Estimando en parte la demanda y el recurso de apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas de ambas instancias, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 394.2 y 398.2 de la L.E.C .

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DOÑA Carina contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de CERDANYOLA DEL VALLÉS, en los autos de Procedimiento Ordinario número 174/2014, de fecha 26 de noviembre de 2015, debemos **REVOCAR y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar, estimando en parte la demanda presentada por DOÑA Carina , condenamos a DON Candido a realizar en la vivienda arrendada las obras de reparación de la cocina (partidas 1.1 a 1.13) y del baño (partidas 2.1. a 2.8) descritas en las páginas 15 y 16 del dictamen pericial que obra en autos, que se dan por reproducidas, y que ascienden a un total de 3.220,64 euros, más IVA.

No se hace expresa imposición de las costas de ambas instancias.

Esta resolución es susceptible de recurso extraordinario por infracción procesal y de recurso de casación por interés casacional, mediante escrito presentado ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde su notificación, siempre que concurran los requisitos legales para su admisión, de acuerdo con la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- En este día, y una vez firmada por todos los Magistrados que la han dictado, se da a la anterior sentencia la publicidad ordenada por la Constitución y las Leyes. DOY FE.