



Roj: **SAP B 2756/2018 - ECLI:ES:APB:2018:2756**

Id Cendoj: **08019370042018100217**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **13/04/2018**

Nº de Recurso: **652/2017**

Nº de Resolución: **234/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **VICENTE CONCA PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0827942120168081044

Recurso de apelación 652/2017 -M

Materia: Juicio ordinario arrendamiento de bienes inmuebles

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Terrassa

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 329/2016

Parte recurrente/Solicitante: Lucía , Celestino

Procurador/a: Victor Vazquez Dominguez, Victor Vazquez Dominguez

Abogado/a: Mario Enrique Garcia Gutierrez

Parte recurrida: Gabriel , Ana

Procurador/a: M^a Lluïsa Valero Hernández

Abogado/a: Jose Blasco Belenguer

SENTENCIA N° 234/2018

Magistrados:

Vicente Conca Perez

Jordi Lluís Forgas Folch

Mireia Rios Enrich

Barcelona, 13 de abril de 2018

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO . En fecha 8 de mayo de 2017 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario 329/2016 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Terrassa a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Victor Vazquez Dominguez,, en nombre y representación de Lucía y Celestino contra Sentencia - 22/02/2017 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a M^a Lluïsa Valero Hernández, en nombre y representación de Gabriel y Ana .



SEGUNDO . El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"Fallo. Que estimando la demanda formulada por el Procurador Sr. Vázquez Domínguez, en nombre y representación de DOÑA Lucía Y DON Celestino frente a DON Gabriel Y DOÑA Ana , condeno a la parte demandada a abonar a la actora la cantidad de 1.300 euros.

Que estimando la demanda reconvencional formulada por la Procuradora Sra. Valero Hernández en nombre y representación de DON Gabriel Y DOÑA Ana frente a DOÑA Lucía Y DON Celestino , condeno a los demandados a abonar a los demandantes la cantidad de 2.198,93 euros.

Habiéndose condenado recíprocamente a ambas partes a abonarse cantidades de dinero, procede la compensación de cantidades, debiendo en consecuencia abonar los Sres. Lucía y Celestino la cantidad de 898,93 a los Sres. Gabriel y Ana .

Todo ello, sin condena en costas a ninguna de las partes."

TERCERO. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo, que ha tenido lugar el día 10/04/2018.

CUARTO. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado Vicente Conca Perez .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Posiciones de las partes.

1.- Los actores, D. Celestino y D^a Lucía ejercitan acción frente a D. Gabriel y D^a Ana en reclamación de 1.300 euros, importe de la fianza prestada con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 22 de febrero de 2012, extinguido el 29 de mayo de 2014.

Dicen los actores que extinguido el contrato, y satisfechas todas las responsabilidades derivadas del mismo, la parte arrendadora debe devolver la fianza más el interés legal desde el mes siguiente a la extinción del contrato y entrega de la posesión.

2.- La parte demandada admite la no devolución de la fianza pero reconviene y reclama ser indemnizada en 2.198,93 euros, importe a que asciende la reparación de diversos desperfectos producidos en el bien arrendado durante el contrato por parte de los hoy actores.

Como consecuencia de ello pide que se le indemnice en la diferencia, una vez compensadas ambas pretensiones; es decir en 893,93 euros.

3.- La finalización del contrato, como se ha dicho, tuvo lugar el 29.5.14, el 20 de octubre de 2015 la propiedad dirigió un burofax reclamando la cantidad de 898,93 euros, además de la fianza que obraba en su poder, como consecuencia de los desperfectos encontrados; y los actores presentan su demanda el 22 de abril de 2016.

SEGUNDO.- Decisión de la jueza y recurso.

1.- La sentencia apelada estima íntegramente las pretensiones de ambas partes, lo que se traduce en la condena a los demandados reconvencionales al pago de la cantidad de 898,93 euros, sin hacer pronunciamiento sobre costas.

2.- La parte actora recurre la sentencia y dice:

a) que la estimación de la demanda principal comporta la imposición de las costas.

b) que la sentencia no razona suficientemente la decisión adoptada, al no tratar la prescripción planteada al contestar la demanda reconvencional, así como tampoco su alegación de que la propiedad renunció a reclamar esa cantidad de 898,93 euros, rectamente interpretados sus propios actos.

c) que las concretas cantidades reclamadas no están amparadas por la necesaria prueba justificativa de su realidad y existencia.

TERCERO.- Decisión del tribunal. La prescripción.

1.- No discutida la no devolución de la fianza, todo el litigio gira en torno a los desperfectos reclamados por la propiedad.

2.- Opone, en primer lugar, la parte demandada reconvenzional, la prescripción/caducidad de la acción ejercitada.

Entiende que al no reclamar por desperfectos una vez transcurrido el plazo de 30 días que establece el artículo 36 Lau, la acción para ello ha caducado; y desde otro punto de vista, considera que la acción habría prescrito por aplicación del artículo 1902 CC en relación con el 1968.2 CC.

3.- Ni una ni otra alegación pueden acogerse. El artículo 36 Lau no establece plazo de caducidad alguno para la reclamación de los desperfectos; simplemente establece que una vez transcurrido ese plazo, si no se devuelve la fianza, ésta devengará el interés legal. Nada más.

Por lo tanto, no existe ese plazo para exigir la reparación de los daños.

4.- En cuanto a la pretendida prescripción de la acción del artículo 1902 CC, tampoco puede prosperar por varias razones:

a) la acción ejercitada no encaja en el artículo 1902 CC, que parte de la inexistencia de una relación contractual, cuando aquí nos movemos en el seno de una relación arrendaticia, con obligaciones y derechos derivados directamente de dicha relación. Por lo tanto, no rige el artículo 1902, regulador de la responsabilidad extracontractual o aquiliana.

b) aunque nos pusiéramos en la tesitura planteada por la apelante, tampoco procedería, pues el plazo de prescripción para los supuestos de responsabilidad extracontractual viene fijado por el artículo 121.21.d) CCC en tres años, no siendo aplicable el artículo 1968 CC.

Por lo tanto, no podemos estimar este primer motivo de recurso.

CUARTO.- Decisión del tribunal (II) La renuncia de la propiedad a reclamar los desperfectos.

1.- Dicen los apelantes que en el burofax que les dirigió la propiedad el 20 de octubre de 2015, se decía expresamente que se renunciaba a la reclamación de cualquier cantidad que excediera de la fianza.

2.- Veamos qué dice ese documento: tras explicar la relación y las incidencias habidas, y más concretamente que al finalizar el contrato, a la recepción de las llaves se constató la existencia de desperfectos, se cuantifican los mismos en los términos que ahora se reclaman:

- a) 517 euros por sustitución nevera,
- b) 490 euros por sustitución lavaplatos,
- c) 650 euros por limpieza y pintura,
- d) 125 euros por lampista,
- e) 269 euros por carpintero,
- f) 147,93 euros por sustitución apliques, foco y grifo.

Y se añade: 'Que el importe de los desperfectos es de 2.198,93 €, frente a los 1.300 € de la fianza. Que de la resta deriva que los inquilinos tienen que abonar a los arrendadores 898,93 €. *Que los arrendadores no han reclamado esta diferencia y están dispuestos a liquidar así el contrato.*'

3.- De este párrafo transcrito no puede deducirse la conclusión que postulan los apelantes. Si éstos no hubieran reclamado la fianza, efectivamente los arrendadores no podrían reclamar el exceso de desperfectos sobre la fianza, pero al no asumir esta oferta la parte arrendataria y reclamar la fianza, es obvio que la propiedad queda desvinculada de esa oferta y puede reclamar todo aquello a lo que tenía derecho.

Por lo tanto, debemos desestimar también este motivo de recurso.

QUINTO.- Decisión del tribunal (III) Análisis de las concretas partidas reclamadas por la propiedad.

1.- En el momento de devolver la posesión, las partes suscribieron un documento en el que se detallan los desperfectos que presenta la vivienda, limitados a un trozo de parquet del suelo de la cocina y un aplique del techo del baño en suite, ambos pendientes de valorar. Además, se anotaron las lecturas de los contadores.

Se hace constar en dicho documento que la propiedad pasará el presupuesto de los daños pendientes de valoración.

Posteriormente, cuando se remite el burofax el 20 de octubre de 2015, se relacionan otros desperfectos y sustituciones de electrodomésticos no contemplados en el documento de finalización del contrato.

2.- El artículo 1562 CC dice que la finca se presume entregada en buen estado al inicio del contrato y el 1563 añade una presunción de responsabilidad del arrendatario respecto de los daños que presente la finca.

Estas presunciones hay que analizarlas desde la perspectiva de la prueba producida. Es especialmente relevante el documento de extinción del contrato pues en él se hace constar expresamente que los arrendadores 'hacen visita de comprobación de la vivienda y plaza de parking' y que 'aceptan y reciben las llaves de dicha vivienda...' y se detallan los defectos apreciados, tal y como ya reseñamos antes.

Pues bien, si partimos de este documento, nos encontramos con que, salvo que se trate de defectos ocultos o difícilmente apreciables en una primera inspección, los mismos quedaron fijados en el acto de la entrega de llaves.

Respecto de los que pudieran resultar de difícil apreciación, el arrendador puede reclamarlos, previa la correspondiente prueba.

Estas circunstancias, forzosamente, han de pesar en la valoración de esa presunción a que antes aludíamos.

3.- Yendo a las concretas cantidades reclamadas, respecto de la nevera, es evidente que no procede la aplicación de la fianza a tal fin. La nevera se estropeó y las partes acordaron sustituirla, que la pagara el arrendatario y que descontara el precio de la renta, como efectivamente se hizo.

Es decir, el arrendador asumió la sustitución de dicho electrodoméstico y, lo que es más importante, al hacerse la liquidación de daños a la devolución de la posesión, no se hizo mención alguna a dicho electrodoméstico.

Por lo tanto, debe rechazarse la reclamación.

4.- En cuanto al lavaplatos dice la propiedad que está estropeado (así lo explica en el burofax). Y añade que lo deberían haber sustituido los arrendatarios.

El tribunal no comparte esta conclusión. Cuando se alquila una vivienda amueblada, el contrato comprende tanto el inmueble como los muebles que contiene, y es obligación del arrendador (artículo 21 Lau : '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 .') efectuar las reparaciones necesarias para mantener los diversos elementos en buen estado.

Una cosa es que, conforme al artículo 21.4 Lau , las pequeñas reparaciones sean de cargo del arrendatario, y otra que en caso de avería que inutilice el bien, sea éste el que deba sustituirlo y comprar otro nuevo.

Por lo demás, y además de lo que dice la ley, la remisión al contrato que hace la propiedad no aclara nada pues nada se dice sobre el lavavajillas.

Por lo tanto, no cabe imputar la sustitución de dicho electrodoméstico averiado a la fianza prestada por el arrendatario.

5.- Se reclaman también 650 euros por limpieza y pintura. 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 aquella 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.

5.- En cuanto al gasto de lampista ocasionado incluye varios conceptos: repasar y purgar radiadores, repasar grifería y fugas en radiadores, sustitución grifo lavadora y fijación estante baño. Por todos esos conceptos en conjunto se cobran 125 euros.

La puesta en marcha de la calefacción (a eso se reduce el purgado de radiadores y el repaso de radiadores) y el repaso de grifería no se pueden considerar desperfectos sino que entran, de nuevo, dentro de la actividad normal para volver a alquilar la vivienda en perfecto estado.

La falta de detalle de qué vale el grifo de la lavadora impide condena alguna sobre el particular.

En cuanto a la sustitución de un grifo de la cocina, según se dice en e-mail previo al burofax, al quitar la cal acumulada perdía agua y hubo que cambiarlo. Que en todo el Mediterráneo el agua lleva altas proporciones

de cal es público y notorio, por lo que el efecto de desgaste de ésta hay que incluirlo dentro del normal uso de los elementos arrendados.

Por ello, también debe rechazarse estos conceptos que se pretenden descontar de la fianza.

6.- Finalmente, se presenta una factura de carpintero por pequeños arreglos que sí se considera deben imputarse a la fianza al tratarse de detalles que fácilmente no pudieron advertirse en la visita de inspección. Y en cuanto al parquet de la cocina, se detalló en el documento de devolución de la posesión.

Por lo tanto, se estima la demanda reconvenzional en 269 euros.

Respecto de los apliques no hemos encontrado la justificación documental necesaria.

7.- En cuanto a las costas, dice la parte apelante que su demanda se ha estimado íntegramente y que, por lo tanto, deben imponerse las costas a la parte demandada.

No tiene razón la apelante. Una cosa es que se estime su pretensión de devolución de la fianza, y otra que la estimación sea parcial.

De hecho, ambas pretensiones se entrecruzan y no puede decirse que la demanda principal ha sido estimada en su integridad desde el momento en que el importe de la fianza se ha visto reducido, no por el efecto de una acción ajena a la devolución, sino por el efecto propio de la fianza.

Su finalidad es responder de los desperfectos, y acreditados éstos, la pretensión del actor se ve estimada sólo en parte.

La mejor prueba de lo anterior es que la parte demandada principal podría no haber reconvenido sino sólo opuesto la existencia de desperfectos; y acreditados éstos, habríamos estimado la demanda en parte, como ocurre en nuestro caso, aunque aquí sí haya habido reconvencción.

Por ello, es correcta la decisión de la sentencia apelada al no hacer pronunciamiento sobre costas.

En cuanto a las costas de la apelación, al estimarse parcialmente el recurso, no se hace pronunciamiento condenatorio.

8.- En cuanto a los intereses, conforme al artículo 36 Lau, la fianza devenga el interés legal desde los 30 días siguientes a la devolución de la vivienda. Por lo tanto, los intereses se devengan desde el 29 de junio de 2015, por la cantidad objeto de condena.

Vistos los preceptos aplicables,

FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación de **D^a Lucía y D. Celestino** frente a la sentencia dictada en el juicio ordinario nº 329/16 seguido ante el Juzgado de 1^a Instancia nº 5 de Terrassa, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que estimando en parte la demanda principal interpuesta frente a **D. Gabriel y D^a Ana**, y la reconvenzional de contrario, debemos **CONDENAR Y CONDENAMOS** a los demandados principales a que solidariamente paguen a los actores la cantidad de MIL TREINTA Y UN EUROS e intereses legales desde el 29 de junio de 2015.

No se hace pronunciamiento condenatorio respecto de las costas en ninguna de las instancias.

Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir.

Contra esta sentencia puede interponerse recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, siempre que concurren los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos.

Notifíquese, y firme que sea devuélvanse los autos al Juzgado de origen con testimonio de esta sentencia para su ejecución y cumplimiento, y archívese la original.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.