



Roj: **SAP C 436/2020 - ECLI:ES:APC:2020:436**

Id Cendoj: **15078370062020100066**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santiago de Compostela**

Sección: **6**

Fecha: **05/03/2020**

Nº de Recurso: **439/2019**

Nº de Resolución: **34/2020**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANGEL MANUEL PANTIN REIGADA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6 (DESPL)**

**A CORUÑA**

**SENTENCIA: 00034/2020**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA**

**SECCIÓN SEXTA**

**SANTIAGO DE COMPOSTELA**

**Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 439/2019**

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. ANGEL PANTIN REIGADA -PRESIDENTE-

D. JOSÉ GÓMEZ REY

D. CESAR GONZALEZ CASTRO

**SENTENCIA**

**NÚM. 34/20**

En SANTIAGO DE COMPOSTEA, a cinco de marzo de dos mil veinte.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de A CORUÑA, los Autos de JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 72/2019, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 439/2019, en los que aparece como parte apelante, **D. Gabriel**, representado por el Procurador de los tribunales, Sr. DOMINGO NUÑEZ BLANCO, asistido por el Abogado D. JESUS SANJUAS FORMOSO, y como parte apelada, D. **Hilario**, representado por la Procuradora de los tribunales, Sra. ANA MARIA FERNANDEZ DURAN, asistido por la Abogada D<sup>a</sup> MARIA DOLORES TRABA LOPEZ; siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. **D. ANGEL PANTIN REIGADA**, quien expresa el parecer de la Sala en los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Seguido el juicio por sus trámites legales ante el XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, por el mismo se dictó sentencia con fecha 28/10/19, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"Desestimar la demanda interpuesta por D. Gabriel frente a D. Hilario, todo ello con imposición de costas a la parte actora."

**SEGUNDO.-** Notificada dicha resolución a las partes, por D. Gabriel se interpuso recurso de apelación, que fue admitido en y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este



Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, y señalándose para la deliberación, votación y fallo, el pasado día trece de febrero de dos mil veinte, en que ha tenido lugar lo acordado.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia apelada

**PRIMERO-** En cuanto a la existencia de un acuerdo de las partes sobre la condonación de una cantidad mínima de la renta (2 euros de los 310 pactados), no se considera errónea la valoración llevada a cabo por la sentencia apelada. La constatación de que tras abonarse durante unos meses la renta pactada se pasó a aplicar por la entidad bancaria una comisión por ese importe de dos euros a las transferencias, unido al hecho de que durante varios años no hay constancia de petición o protesta de la propiedad respecto a tal reducción del importe efectivamente percibido por ella y a que con anterioridad a la promoción del presente proceso -y de forma inmediata al conflicto derivado del otro punto litigioso- se pasara a recibir la cantidad prevista hace razonable y no ilógico el entendimiento de la sentencia apelada de que la propiedad admitió esta mínima reducción de la renta, dada su exigüidad y que derivaba de un hecho impuesto al arrendatario, y que cuando la propiedad exigió dos años después que se le entregara la cantidad prevista, así se hizo. La prueba de un convenio no está ceñida a su constatación documental, pudiendo ser inferida de las circunstancias concurrentes y tales factores hacen estimar no irrazonable la conclusión obtenida en la resolución apelada, a la que se quiere oponer que este retraso en la reclamación de la deuda desde su generación derivó de que no se quería plantear un desahucio por impago de cantidades exiguas, pero ello ni es razón jurídica de peso, ni da sentido a que no existieran requerimientos constatados de que se abonase la suma durante el devengo de la pretendida deuda, al margen de que en la vista se brindaron otras razones de fondo explicativas del desahucio.

**SEGUNDO-** Respecto de la resolución por impago parcial de una mensualidad de renta, de la que se dedujo el importe de una reparación asumida por el arrendatario, el lamentable estado de la cocina que resulta de las fotografías aportadas y las alegaciones elusivas de la parte actora permiten entender fundado el entendimiento de la resolución apelada sobre la existencia de un defecto de funcionamiento generador de una incomodidad grave -sin duda lo es la inutilidad de una cocina en una vivienda que alberga una familia numerosa- y que no hay base para atribuir al uso cotidiano o a un mal uso que pudiera haber realizado el arrendatario, por lo que su compensación se ajusta a lo previsto en el art. 21.3 LAU y la falta de percepción de esa parte de la renta no puede fundamentar la acción de desahucio.

**TERCERO-** En materia de costas ha de estarse a lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento, por lo que procede su imposición a la parte apelante.

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el artículo 117 de la Constitución, en nombre de S.M. el Rey, por la autoridad conferida por el Pueblo español,

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de DON Gabriel , se confirma la sentencia de 28/10/19 del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Santiago dictada en el juicio de desahucio nº 79/19, con imposición de las costas de la segunda instancia al apelante.

Notifíquese esta resolución, en legal forma, a las partes haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248-4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que contra ella cabe recurso de casación por interés casacional que deberá ser interpuesto ante esta Sección en el plazo de 20 días desde la notificación de la sentencia.

Dentro del plazo legal, devuélvanse las actuaciones originales con testimonio de la presente resolución al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra resolución de la que se pondrá certificación literal en el Rollo de Sala de su razón, incluyéndose el original en el Libro correspondiente, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-

**PUBLICACION.-** Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Letrado de la Administración de Justicia certifico.