



Roj: **SAP IB 36/2010 - ECLI:ES:APIB:2010:36**

Id Cendoj: **07040370052010100005**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **5**

Fecha: **21/01/2010**

Nº de Recurso: **541/2009**

Nº de Resolución: **20/2010**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA COVADONGA SOLA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00020/2010

Rollo: RECURSO DE APELACION 541 de 2009

SENTENCIA Nº 20

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Miguel Cabrer Barbosa

Magistrados:

D. Mateo Ramón Homar

Dª Covadonga Sola Ruiz

En Palma de Mallorca a veintiuno de enero de dos mil diez.

Vistos por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de Juicio Verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma, bajo el número 336/09, Rollo de Sala número 541/09, entre partes, de una, como demandada apelante DOÑA Amalia , representada por el Procurador de los Tribunales DON ANTONIO BUADES GARAU y asistida del Letrado DON MIGUEL LLOMPART MESTRE y, de otra, como demandante apelada DOÑA Camino , representada por el Procurador de los Tribunales DON JERONI TOMAS TOMAS y asistida del Letrado DON MIGUEL BORRAS RODRIGUEZ.

ES PONENTE la Ilma. Magistrada Dª Covadonga Sola Ruiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Ilma. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma, en fecha 2 de junio de 2009 se dictó Sentencia cuyo Fallo es del tenor literal siguiente "Se ESTIMA INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por Dª Camino contra Dª Amalia y SE CONDENA a la demandada al pago de 869, sin efectuar especial pronunciamiento en materia de costas".

SEGUNDO.- Que contra la anterior sentencia y por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación y seguido el recurso por sus trámites se celebró deliberación y votación en fecha 18 de enero del corriente año, quedando el recurso concluso para Sentencia.

TERCERO.- Que en la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Frente a la Sentencia dictada en la instancia que estima en su integridad las pretensiones del actor, se alza la parte demandada alegando sustancialmente errónea valoración de la prueba practicada, dado que a su entender una correcta interpretación del contrato locativo que vincula a ambas partes litigantes, obliga a considerar que la vivienda fue alquilada a la actora careciendo de sistema de calefacción, por lo que no puede pretender posteriormente su instalación, que implicaría un suplemento, excluido en su día como configurador de la renta, por lo que termina suplicando se revoque la resolución de instancia y en su lugar se desestime en su integridad la demanda con expresa condena en costas a la actora.

En sentido inverso, la parte demandante se ha opuesto al recurso de apelación, interesando la confirmación de la resolución recurrida y con expresa imposición de las costas devengadas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Centrado de este modo el objeto de la presente alzada, se estima oportuno comenzar recordando que, como reiteradamente tiene declarado esta Sala, la materia relativa a la carga de la prueba y las consecuencias derivadas de la falta de probanza está regulada en el artículo 217 LEC, precepto que, en sus apartados 2 y 3, establece que corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición, e incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior; lo cual significa que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada, los impeditivos o extintivos del mismo, sin que deba desconocerse, por un lado, que, conforme al apartado 1 del referido precepto, si al tiempo de dictar sentencia el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, habrá de desestimar las pretensiones del actor o del reconviniendo o del demandado o reconvenido según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones, y, por otro que, a tenor del apartado 6 del tan repetido artículo, para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponda a cada una de las partes del litigio.

Asimismo, es necesario dejar claro que el proceso valorativo de las pruebas incumbe a los órganos judiciales exclusivamente y no a las partes que litigan, a las que les está vedado toda pretensión tendente a sustituir el criterio objetivo e imparcial de los Jueces por el suyo propio, dado la mayor subjetividad de estas por razón de defender sus particulares intereses (SSTS 1-3-94, 20-7-95) debiendo quedar claro, por tanto, que dentro de las facultades concedidas al efecto a Jueces y Tribunales, éstos pueden conceder distinto valor a los medios probatorios puestos a disposición e incluso, optar entre ellos por el que estime más conveniente y ajustado a la realidad de los hechos; tan es así que los preceptos de la LEC relativos a las prueba practicadas, no contienen reglas valorativas, sino admoniciones a los jueces y una apelación a la sana crítica y al buen sentido y para destruir una conclusión presuntiva, debe demostrarse que el Juez ha seguido, al establecer dicho nexo o relación, un camino erróneo, no razonable o contrario a las reglas de la sana lógica y buen criterio, constituyendo la determinación de dicho nexo lógico y directo un juicio de valor que está reservado a los tribunales y que hay que respetar, en cuanto no se acredite que es irrazonable.

Por otro lado y aún siendo cierto que con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, la misma inmediación ostenta el Tribunal de Primera Instancia que el Tribunal de Apelación, en cuanto que, a través del soporte audiovisual donde se recogen y documentan todas las actuaciones practicadas en el acto del Juicio, el órgano de segunda instancia puede apreciar de viso propio no sólo el contenido de las distintas pruebas que se practiquen, sino también la actitud de quienes intervienen y la razón de ciencia o de conocer que expresan, al efecto de examinar si esas pruebas se han valorado o no correctamente, no debe olvidarse que la actividad valorativa del órgano jurisdiccional se configura como esencialmente objetiva, lo que no sucede con las de las partes que, por lo general y hasta con una cierta lógica, aparece con tintes parciales y subjetivos.

Dicho de otro modo, si la prueba practicada en el procedimiento se pondera por el Juez a quo de forma racional y asépticamente, sin que pugne con normas que impongan un concreto efecto para un determinado medio de prueba, llegando a una conclusión razonable y correcta, tal valoración debe mantenerse y no sustituirse por la subjetiva de quien impugna la expresada valoración, toda vez que el control jurisprudencial que se realiza en segunda instancia viene referido a la legalidad de la producción de las pruebas, a la observancia de los principios rectores de su carga y a la valorabilidad de los razonamientos.

TERCERO.- Delimitados, de este modo, los parámetros que rigen la carga y valoración de las pruebas, este Tribunal, revisado el contenido de los autos y de las pruebas practicadas, no puede sino compartir, por acertada, la hermenéutica apreciativa desarrollada por el Juez de instancia en la Sentencia recurrida, que descansa en una valoración lógica y racional de la totalidad de las pruebas practicadas y en la aplicación de las normas que sobre carga de la prueba recoge con carácter general el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de modo que la mera remisión a los razonamientos jurídicos expuestos en la indicada resolución se estiman suficientes

para desestimar el recurso que se examina, máximo si se tiene en cuenta que las alegaciones del recurso sólo ofrecen una interpretación sesgada y parcial de la relación locativa que nos ocupa, al amparo de la literalidad del contrato y que ha de ser objeto de una obligada interpretación atendiendo a los actos anteriores, coetáneos y posteriores a la formalización del mismo.

Incidir, no obstante, en el hecho de que reconocido por la propia demandada el contrato de arrendamiento de vivienda que le vincula con la actora, se ha de partir de la premisa de la naturaleza de dicho contrato, bilateral, y generador, por tanto, de obligaciones recíprocas, de forma que si al arrendatario corresponde la de pagar la renta convenida, el arrendador debe, a cambio, procurarle el goce de la cosa arrendada durante todo el tiempo del contrato, obligación que se desenvuelve en tres distintas facetas, la primera consistente en la entrega al arrendatario de la cosa objeto del contrato (art. 1554.1 CC) como condición indispensable para proporcionarle el uso y disfrute de la misma; la segunda, de conservar la cosa en estado de servir para el uso a que se destina y en consecuencia hacer en ella durante el arrendamiento las reparaciones necesarias a tal fin (art. 1554.2) y la tercera, dirigida a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554.3) por lo que el arrendador tiene prohibida toda desatención en perjuicio del arrendatario del estado posesorio útil del objeto arrendado, así como la realización de cualquier acto, incluido el ejercicio de un derecho independiente de la relación arrendaticia, y ha de responder de los hechos propios o ajenos que impidan o dificulten ese goce. Por ello, el contenido de la obligación del arrendador se inicia mediante la entrega al arrendatario del objeto del arriendo, para de esa forma propiciar el goce, y perpetuarse a través de su deber permanente de conservar el inmueble en condiciones para servir al uso convenido, o lo que es lo mismo, que no se agote aquella con la simple puesta a disposición de la cosa; sino que subsiste durante toda la existencia de la relación arrendaticia, merced a una serie de prestaciones sucesivas, de donde se configura, en suma, la obligación con un contenido positivo de hacer (art. 1088) cual es la de mantener, mediante las obras y reparaciones necesarias, el inmueble en estado de aptitud objetiva plena para su destino. Por otro lado, el dato de la necesidad de la obra para la conservación del inmueble no es nuevo ya que en el mismo sentido se pronunciaba el antiguo art. 107 LAU 1964 y habrá de entenderse referido a aquellas que sean de absoluta precisión para que se pueda mantener el uso y disfrute pactados sobre la finca arrendada, excluyéndose toda obra que suponga mejora del inmueble, y quedando, en consecuencia, asimismo, excluidas aquellas otras que lo sean de reconstrucción o reedificación.

Pues bien, en el caso que nos ocupa precisamente la prueba practicada avala que la reparación del sistema de calefacción no sólo no constituye una mejora de las condiciones del inmueble, sino que al contrario, si bien se reconoció por la propia actora que antes de formalizar el contrato el sistema de calefacción no funcionaba, también afirmó que fue la propia propietaria quien se comprometió a su reparación si finalmente y como así aconteció, la demandada se decidía a alquilarle la vivienda, siendo que la certeza de dicho compromiso aparece igualmente avalada ante el hecho de que fuera la propia propiedad la que decidiera mandar a un técnico a reparar la caldera, reparación que como ya apuntara la juez a quo, finalmente no llegó a realizarse, limitándose aquél técnico a proceder a su retirada.

CUARTO.- En consonancia con todo lo expuesto, no cabe sino desestimar el recurso de apelación y confirmar la resolución apelada, con expresa imposición de las costas devengadas a la parte apelante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 398 y 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En atención a lo expuesto, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca

FALLAMOS

Que DESESTIMANDO el recurso de Apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales DON ANTONIO BUADES GARAU, en representación de DOÑA Amalia, contra la Sentencia de fecha 2 de junio de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma, en los autos de Juicio Verbal número 336/09, de que dimana el presente Rollo de Sala, CONFIRMAMOS los pronunciamientos que la resolución impugnada contiene, condenando a la apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue 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 la Secretaria certifico.

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.