



Roj: **SAP M 10831/2022 - ECLI:ES:APM:2022:10831**

Id Cendoj: **28079370122022100278**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **12**

Fecha: **13/07/2022**

Nº de Recurso: **636/2021**

Nº de Resolución: **287/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933837

37007740

N.I.G.: 28.047.00.2-2020/0001612

Recurso de Apelación 636/2021

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 01 de Collado Villalba

Autos de Procedimiento Ordinario 103/2020

DEMANDADO/APELANTE: Dña. Consuelo

PROCURADOR Dña. HELENA ROMANO VERA

DEMANDANTE/APELADO: D. Teodulfo y D. Vicente

PROCURADOR D. ESTEBAN MUÑOZ NIETO

PONENTE: ILMO. SR. D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

SENTENCIA Nº 287

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Dª ANA MARÍA OLALLA CAMARERO

D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

Dª MARÍA JOSÉ ROMERO SUÁREZ

En Madrid, a trece de julio de dos mil veintidós.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 103/2020 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 01 de Collado Villalba a los que ha correspondido el Rollo nº 636/2021 en los que aparece como **parte demandada-apelante** Dña. Consuelo representada por la Procurador Dña. HELENA ROMANO VERA, y de otra, como **parte demandante-apelada** D. Vicente y D. Teodulfo , representado por el Procurador D. ESTEBAN MUÑOZ NIETO; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 12/05/2021

VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia recurrida en cuanto se relacionan con la misma.

SEGUNDO.- Por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Collado Villalba, se dictó sentencia con fecha 12 de mayo de 2021, cuyo fallo es del tenor siguiente: "**FALLO:** ESTIMAR SUSTANCIALMENTE la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Esteban Muñoz Nieto, en representación de D. Teodulfo y D. Vicente, frente a D^a Consuelo, representada por la Procuradora de los Tribunales D^a Eva Gómez Mora; y, en consecuencia, CONDENO a la referida demandada a pagar a los demandantes, D. Teodulfo y D. Vicente, la cantidad de NUEVE MIL VEINTINUEVE EUROS, CON CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (9.029,04 euros), más los INTERESES LEGALES devengados por dicha cantidad desde la fecha de la presentación de la demanda, e incrementados en dos puntos desde el dictado de esta sentencia hasta su pago. Las COSTAS PROCESALES ocasionadas por las presentes actuaciones se imponen a la demandada, D^a Consuelo."

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de Dña. Consuelo se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, dándose traslado a la otra parte que se opuso y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para deliberación, votación y fallo el pasado día 6 de julio de 2022, en que ha tenido lugar lo acordado.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: la actora interpuso demanda en la que reclamaba a la demandada la renta y cantidades asimiladas impagadas, así como el importe de diversos daños y desperfectos ocasionados en la vivienda alquilada.

La demandada se allanó a la demanda en lo relativo a las rentas y consumo de agua. Se opuso a la reclamación por los daños supuestamente existentes en la vivienda, por entender que no eran reales ni repercutibles a la demandada.

La sentencia que se recurre estimó parcialmente la demanda.

SEGUNDO: Interpone recurso la parte demandada, en el cual indica que resulta improcedente el cobro de 156,09 € por supuesto alta del contrato de gas, ya que la baja en el mismo es imputable a la demandante como titular de dicho suministro.

Tal alegación debe ser desestimada.

Si bien ciertamente los documentos 27 y 33 de la demanda no acreditan con la claridad que sería deseable la baja en el servicio, el alta y consiguiente pago de la cantidad que se reclama, no obstante el documento 27 de la demanda, consistente en la comunicación remitida por Endesa Energía, S.A., prueba que del 12 de junio de 2018 al 21 de marzo de 2019, es decir mientras el inmueble se encontraba en posesión de los demandados, se produjo un suministro de gas por importe de 718,27 €, es decir una cuantía superior al importe que se reclama por la alegada alta en dicho servicio, por lo que resulta perfectamente verosímil lo manifestado por el demandante, ya que carecería de sentido alegar la existencia de un alta en el servicio y reclamar un importe inferior al suministro si, realmente, no se hubiese producido tal circunstancia.

TERCERO: Considera la recurrente improcedente la reclamación por el supuesto cambio de horno, encimera, campana, lavadora, fregadero, mueble, lavabo, conjunto de ducha del baño, instalación de gas, campana y tubos, por un importe total de 1.140,24 € ya que no se acredita ni que estuvieran instalados ni la necesidad de restituirlos, desprendiéndose de las fotografías aportadas únicamente que los bienes han sufrido el deterioro inherente a su utilización.

Dichas alegaciones deben ser estimadas.

CUARTO: El artículo 21.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos impone al arrendador la realización de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y para el uso convenido. Por su parte, el apartado 4 del referido artículo 21 impone al arrendatario la obligación de asumir el coste de las pequeñas reparaciones que sean consecuencia del uso ordinario.

En consecuencia, corresponde al arrendador afrontar todos aquellos gastos que sean precisos para posibilitar el uso de la vivienda arrendada y, en su caso, del mobiliario que sea objeto de arrendamiento, lo cual implica la obligación de reparar los daños y desperfectos que sufran la vivienda- y el mobiliario si es objeto del arrendamiento-, como consecuencia del uso normal o el transcurso del tiempo, salvo cuando se trate de

pequeñas reparaciones, las cuales corresponderán al arrendatario. Por lo indicado, si bien los artículos 1.563 y 1.564, ambos del Código civil, atribuyen al inquilino y las personas que con él conviven el deterioro del bien arrendado, no obstante, no todo deterioro del bien arrendado debe ser asumido por el arrendatario, ya que con arreglo al artículo 21.1 y 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo que se trate de pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda, los gastos de mantenimiento del inmueble y del mobiliario arrendado corresponden al arrendador, puesto que son gastos necesarios para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y para servir al uso convenido.

Por tanto, para que prospere la pretensión de que el arrendatario asuma el coste de reposición de muebles o enseres, no bastará con acreditar que los mismos han sido repuestos, será preciso que conste que eran inservibles y que su deterioro no obedecía al mero transcurso del tiempo, ya que, como indicábamos, no es imputable al arrendatario el hecho de que por el transcurso del tiempo que dure el arrendamiento el inmueble, así como el mobiliario y los enseres de la vivienda, se hayan deteriorado; por el contrario, tales gastos deben ser asumidos por el arrendador para posibilitar el uso del bien arrendado.

Por otro lado, pero en la línea de lo que se viene indicando, cabe señalar que cuando se extingue la relación arrendaticia el arrendatario no tiene porqué asumir el coste de la reposición de muebles o enseres que pudieran ser inadecuados para un nuevo inquilino. No corresponde al arrendatario costear las reparaciones que, proviniendo el transcurso del tiempo y del uso normal del inmueble y mobiliario arrendados, exija el dejar la vivienda en condiciones de ser arrendada de nuevo.

El actor aporta a tal efecto diferentes facturas (documentos 34 a 38 de la demanda), que acreditan la compra y el importe de mobiliario de cocina y electrodomésticos. Aporta igualmente un reportaje fotográfico (documento 32) que resulta insuficiente para probar, en primer lugar, que la reposición de dichos enseres y muebles fuese necesaria y, en todo caso, que aun siéndolo, el deterioro no provenga del mero transcurso del tiempo y del uso de tal mobiliario. De hecho, apreciadas en conjunto las fotografías aportadas por el actor revelan el estado propio de una vivienda cuyo arrendamiento ha concluido, una vez transcurridos casi tres años -conclusión que refuerzan las fotografías aportadas por la demandada con la contestación (folios 142 a 155)-, cabiendo añadir que las fotografías de electrodomésticos, tales como la lavadora o el fregaplatos no demuestran que los mismos se encontrasen averiados o inservibles, y la fotografía del fregadero denota suciedad, pero no justifica la necesidad de reponer tal elemento.

Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el hecho de que un electrodoméstico se encuentre averiado, tampoco es motivo para imputarlo al inquilino, ya que su arreglo y reposición corresponde al arrendador, tal y como indica el artículo 21.1 de la ley de arrendamientos urbanos. Salvo que se trate de una pequeña reparación, no le corresponde a éste asumir su coste y, evidentemente, no constituye una pequeña reparación la compra y reposición de los electrodomésticos o mobiliario de cocina. Deberá constar la necesidad de reponer dichos enseres y que dicha necesidad no obedece al uso ordinario de los mismos.

En consecuencia, la testifical del conserje no avala la pretensión del actor, ya que el mismo se limitó a señalar que había observado diferentes desperfectos en bombillas, puertas, lavavajillas y persianas, pero sin especificar ni el origen ni el alcance de tales deficiencias, siendo por lo demás contradicho tal testimonio con el del señor Alonso, que verificó la mudanza, el cual manifestó que el estado de la vivienda era el propio de un inmueble cuyo arrendamiento había concluido, lo cual, como se indicaba, viene a coincidir con el reportaje fotográfico aportado no sólo con la contestación a la demanda, sino incluso con la propia demanda.

En lo que se refiere a la lavadora, la actora indica al oponerse al recurso que no se devolvió a la propiedad, lo cual, indica, se puede comprobar en las fotografías, en las que se aprecia la existencia de un hueco; no obstante, no indica en cuál de las numerosas fotografías que se aportan como documento 32 consta dicho hueco, y del examen de dichas fotografías no se aprecia la existencia de tal oscuridad.

QUINTO: Alega el recurrente:

- Que no procede imputarle el coste del arreglo de la ducha, ya que no se aporta factura al respecto ni se indica la necesidad de su cambio o defecto, ya que tan sólo consta un cargo bancario en favor de don Juan Enrique .

Tal alegación debe ser estimada.

Aporta la actora para justificar dicho gasto el documento 39 de su demanda, que prueba la transferencia de 50 € efectuada en favor de don Juan Enrique , haciendo constar como observaciones " *arreglo ducha*", pero no consta qué tipo de reparación se haya efectuado, y menos aún que la misma obedezca a la causa que la haga imputable al arrendatario.

- El material de pintura no consta que se haya destinado al fin que se indica la demanda.

La sentencia recurrida entiende que no procede incluir dicho concepto en la condena de la demandada, lo cual hace innecesaria tal alegación del recurrente, si bien cabe añadir que, efectivamente, el documento 40 de la demanda no acredita debidamente que los materiales que aparecen facturados hayan sido empleados en la pintura o acondicionamiento de la vivienda objeto de autos.

- En cuanto a la instalación del toldo, alega que tan sólo se aportó un presupuesto, sin acreditar su deterioro.

Tal alegación debe ser estimada, ya que el documento 41 que se aporta a tal efecto constituye un presupuesto del que no cabe deducir el deterioro del toldo, ni la preexistencia del mismo.

- En cuanto a la compra de persianas, indica que se acompaña un cargo con dichas observaciones, pero no consta defecto que justifique el cambio de las mismas, ni se aporta factura de dicha compra.

Tal alegación debe ser estimada.

El documento 42 de la demanda, que se aporta para justificar la compra y reposición de persianas, consiste en una transferencia que el codemandante, don Teodulfo efectuó en favor de don Teodulfo y donde consta como observaciones "persianas", lo cual es claramente insuficiente para acreditar la reposición de persianas, ya que obviamente la indicación del concepto en que se efectúa la transferencia la realiza el propio ordenante, es decir el actor, y por otro lado el destinatario de la transferencia, aparte de que incluso pudiera ser el propio actor, obediendo la diferencia en el apellido a un error tipográfico, en todo caso, suponiendo que se trate de persona distinta del actor, no consta que la misma tenga relación con la reposición de persianas y, con mayor razón, dicho documento no prueba que la supuesta reposición sea imputable al arrendatario.

- En cuanto a la limpieza de ropa de cama y adquisición de productos de limpieza, indica el recurrente que sólo se aportan dos tickets de compra por limpieza en seco y material de limpieza.

Si bien tales conceptos tampoco son considerados por la sentencia recurrida como cantidades que deba abonar la parte demandada, lo cual hace innecesaria la alegación del recurrente, cabe añadir que, efectivamente, los documentos 43 y 44, consistentes en recibos de la tintorería y de compra de material de limpieza, no acreditan su utilización para el acondicionamiento de la vivienda objeto de autos, a lo que cabe añadir que no consta que la necesidad de limpiar los enseres que se supone han sido objeto de limpieza obedezca a causa imputable al arrendatario.

- Alega el recurrente que tampoco queda acreditada la realidad de los pequeños gastos cuyo importe, no obstante, asciende a 2.046,69 €, ya que no consta que dicho dinero fuera destinado a pagos.

Tal alegación debe ser estimada.

Si bien parece desprenderse de la demanda que no se pretende reclamar por tales gastos, en todo caso, el documento 45 de la demanda únicamente acredita que se han efectuado reintegros por diferentes importes, pero aparte de no constar a quien se hayan efectuado dichos reintegros, tampoco consta que los mismos se hayan realizado para abonar pequeños gastos originados como consecuencia del arrendamiento objeto de autos.

SEXTO: En consecuencia con lo indicado de las cantidades reclamadas por el actor, aparte de las rentas y consumos de agua, a cuyo pago se allanó la demandada, tan sólo los 156,09 € por cambio de contador son imputables a la parte demandada.

Procede condenar a la demandada, en consecuencia, al pago del importe de la suma dichas cantidades, con descuento de la fianza prestada, ya que es doctrina reiterada de esta Sala entender que para ello no es preciso que el demandado plantee la compensación de deudas, ya que la compensación prevista en los artículos 1.195 y siguientes del Código civil contempla la existencia de créditos y deudas recíprocos que provienen de relaciones jurídicas diferentes, pero cuando se descuenta el importe de la fianza prestada para responder de las deudas de un contrato de arrendamiento, nos encontramos ante la liquidación del contrato (Sentencias de esta Sala de 12 de diciembre de 2013; 12 de julio de 2.012 y 20 de octubre de 2.011, entre otras), liquidación a la cual no le es aplicable el régimen procesal de la compensación previsto en el artículo 408.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, la condena de la demandada ascenderá a 7.336,09 euros (7.780+156,09-600).

SÉPTIMO: El importe de la condena devengará el interés legal desde la fecha interposición de la demanda en aplicación de los artículos 1.100 y 1.108 del Código civil, ya que es reiterada doctrina del Tribunal Supremo la que señala que para que se produzca el devengo de dicho tipo de interés, no es preciso que se produzca una estimación plena de la demanda, debiendo analizarse fundamentalmente la razonabilidad de la oposición del deudor al pago de la cantidad que se le reclama (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2.005, 15 de abril de 2.005 , 30 de noviembre de 2.005, 20 de diciembre de 2.005, 31 de mayo de 2.006 , 13 de octubre

de 2010 y 21 de marzo de 2019, entre otras muchas), y en el presente supuesto la oposición por parte la hoy demandada al pago de las cantidades a las que resulta condenada no ofrece un sustento tal que permita afirmar que era razonable no efectuar el puntual pago de lo debido.

En aplicación del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el importe de la condena devengará el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha de notificación de la presente resolución a la demandada, ya que a partir de ese momento la misma conocerá el importe de la condena y, en consecuencia, comenzará la mora procesal para ella.

OCTAVO: Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que la demanda se estima parcialmente, no procede hacer imposición de las costas causadas en la primera instancia de este proceso.

Estimándose parcialmente el recurso de apelación, por imperativo del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no procede hacer imposición de las costas causadas en este recurso.

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

FALLAMOS

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por la demandada Dña. Consuelo contra la sentencia de fecha 12 de mayo de 2021, dictada en autos de Procedimiento Ordinario nº 103/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Collado Villalba, en los que fueron demandantes D. Vicente Y D. Vicente, y en consecuencia, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS PARCIALMENTE la referida resolución y, en consecuencia, DEBEMOS CONDENAR Y CONDENAMOS a dicha demandada a abonar a la actora la cantidad de 7.336,09 euros, cantidad que generará el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, así como el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha de notificación de la presente resolución a la parte demandada, todo ello sin hacer imposición de las costas causadas en ambas instancias de este procedimiento.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de casación por los motivos previstos en el artículo 477.2.3º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimosexta de la misma Ley, si concurren los requisitos legalmente exigidos para ello, el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, y previa constitución del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2579-0000-00-0636-21, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Una vez firme la presente resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, con testimonio de la misma, para su conocimiento y efectos.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.