



Roj: **SAP M 17818/2018 - ECLI:ES:APM:2018:17818**

Id Cendoj: **28079370252018100402**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **25**

Fecha: **19/11/2018**

Nº de Recurso: **289/2018**

Nº de Resolución: **410/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CARLOS LOPEZ MUÑIZ CRIADO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 17818/2018,**
AAAP M 5903/2018

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoquinta

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 8 - 28035

Tfno.: 914933866

37007740

N.I.G.: 28.092.00.2-2016/0008415

Recurso de Apelación 289/2018

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles

Autos de Procedimiento Ordinario 766/2016

APELANTE Y DEMANDADA-RECONVINIENTE: Dña. Vicenta

PROCURADOR Dña. ANDREA DE DORREMOCHEA GUIOT

APELADO Y DEMANDANTE-RECONVENIDA-IMPUGNANTE: Dña. Marí Luz

PROCURADOR D.JUAN TORRECILLA JIMÉNEZ

SENTENCIA N° 410/2018

TRIBUNAL QUE LO DICTA :

ILMO. SR.PRESIDENTE :

D.FRANCISCO MOYA HURTADO

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JOSÉ MARÍA GUGLIERI VÁZQUEZ

D. CARLOS LÓPEZ MUÑIZ CRIADO

En Madrid, a diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.

La Sección Vigésimoquinta de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 766/2016 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles a instancia de Dña. Vicenta apelante - demandado, representado por la Procuradora Dña. ANDREA DE DORREMOCHEA GUIOT contra Dña. Marí



Luz apelado - demandante, representado por el Procurador D. Juan Torrecilla Jiménez; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 12/12/2017 .

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

VISTO, Siendo Magistrado Ponente D.CARLOS LÓPEZ MUÑIZ CRIADO

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Móstoles se dictó Sentencia de fecha 12/12/2017 , cuyo fallo es el tenor siguiente: "Que estimando parcialmente la demanda formulada por la representación de Dª Marí Luz , debo condenar y condeno a Dª Vicenta a que abone a la actora la suma de 8.084,48 euros más los intereses legales desde la fecha de presentación de la demanda; sin hacer expresa imposición de las costas procesales.

Que desestimando la demanda reconventional formulada por la representación de Dª Vicenta debo absolver y absuelvo a Dª Marí Luz de las pretensiones formuladas; condenando a la parte demandada reconviniente al abono de las costas procesales ."

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada Dña. Vicenta , que fue admitido y dándose traslado a la parte contraria presentó en tiempo y forma escrito de oposición al recurso interpuesto así como de impugnación de la sentencia del que se dio traslado formulándose alegaciones por la apelante, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales y señalándose para deliberación, votación y fallo el día 15 de Noviembre de 2018.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La Sentencia de primera instancia declaró que la arrendataria demandante demostró con el Acta Notarial presentada y la declaración como testigo de la actual inquilina del local, que los bienes entregados en posesión a la hoy actora cuando concertaron el contrato de arrendamiento, estaban en el local en el momento de entregar las llaves en el Juzgado, y la maquinaria funcionaba correctamente, de modo que la arrendadora reconviniente no puede pretender la subsanación de desperfectos o menoscabos producidos por el uso ordinario o causa inevitable. También rechaza la pretensión relacionada con los gastos de licencia de terraza de veladores del año 2016 reclamada en la reconvenición, porque no está demostrado quién ostentaba la condición de titular de la autorización administrativa, ni que ésta se transmitiese a la arrendataria, ni ella la obtuviese, aunque sí consta que renunció a la que estaba vigente; como tampoco está probado que la arrendadora fuese quien solicitara la licencia o abonase el importe objeto de reclamación. Rechaza también la pretensión indemnizatoria de la demandada reconviniente frente a la arrendataria por incumplimiento de la obligación de permanencia, pues el contrato fue resuelto a instancias de la propia arrendadora en juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta. Finalmente, desestima la petición de la actora de obtener el pago de los gastos notariales y fotográficos sufridos en el momento de devolver la posesión del local, por no existir título contractual alguno que ampare esa reclamación, ni puede fundarse en una eventual culpa extracontractual de la arrendadora.

Recorre Dª Marí Luz reiterando parte de las pretensiones de su reconvenición, que reduce a 3.973,64€ correspondientes a los costes de reparación de la cafetera (189€ más IVA), plancha de gas (570€ más IVA), cámara botellero (1.125€ más IVA), lava vasos (1.130€ más IVA) e instalación eléctrica de anuncios exteriores (121€ IVA incluido); así como al coste del mueble expositor, que asciende a 930€ más IVA, y el menaje por 180€ más IVA. Todo ello alegando error en la valoración de la prueba.

Recorre por medio de impugnación de la Sentencia Dª Vicenta insistiendo en su petición relativa a los gastos de Notario y fotográficos, por entender que se trata de un gasto necesario al negarse la demandada a aceptar la entrega de las llaves del local y verificar su estado.

SEGUNDO. - Recurso de Dª Marí Luz .

Compartimos y hacemos nuestra la valoración de la prueba, argumentos y pronunciamientos de la resolución apelada relativos a la demanda reconventional.

Abundando en lo razonado por el Sr. Magistrado de primera instancia, la revisión de la prueba pone de relieve que además de estar presentes en el local los dos expositores inventariados en el contrato de arrendamiento, por lo que no es cierta su desaparición, tal como se constata en las fotografías y el testimonio prestado por la posterior inquilina del local, Dª Flora , el utillaje objeto de controversia era ya antiguo cuando la demandante



concertó el contrato en el año 2015, por lo que se supone un elevado uso por todos los arrendatarios que la precedieron, sin que pueda ser obligada a responder por las averías surgidas del uso acumulado por otros, y menos teniendo en cuenta que apenas alcanzó a estar en posesión del local durante seis meses. De igual forma debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo el artículo 21 LAU 1994 , aplicable a los arrendamientos para uso distinto de vivienda por disponerlo así el artículo 30 del mismo texto legal , que obliga al arrendador a realizar " *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* " (1.563: " *El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya .*"; 1.564: " *El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa .*"), y carga al arrendatario con éstas y " *Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda...* ". Resulta a esos efectos evidente que si un elemento tan importante en un bar como es la cafetera o el lavavajillas deja de funcionar y precisa ser cambiado por el uso acumulado de años, no puede calificarse de pequeña reparación, por lo que no resulta trasladable la responsabilidad de su deterioro a quien por poco tiempo y en último lugar lo estuvo utilizando. Y lo mismo ocurre con el resto de bienes, debiendo al efecto significarse que la obligación del inquilino es costear el arreglo en el momento en que se produce, de modo que habrá cumplido con ella cuando lo devuelve funcionando, como ha ocurrido en este caso, aunque luego vuelva a estropearse o, incluso, resulte antieconómico efectuar nuevas reparaciones y se aconseje cambiarlo, pues en tal caso se tratará de una reposición que habrá de afrontar el arrendador en el marco de las obligaciones previstas en el citado artículo 21, con el fin de mantener el local en el estado de utilidad convenido.

TERCERO. - Recurso de D^a Vicenta .

Los gastos soportados por la parte vencedora en la labor de acopio de pruebas previa al proceso que no tengan calificación de costas procesales de acuerdo con la relación contenida en el artículo 241.1 LEC , deben conceptuarse como perjuicios sufridos como consecuencia de la negativa del oponente a aceptar la pretensión deducida contra él. De ese modo, para obtener amparo legal cuando una cláusula contractual no obligue a responder por ellos, ha de establecerse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.902 CC , la relación causal entre un acto negligente o doloso del deudor y la necesidad de realizar el acto causante del gasto. El acto negligente existe cuando conociendo una determinada realidad, se niega; y la relación causal cuando con ese posicionamiento se obliga al contrario a demostrarla con medios de prueba costosos sin los cuales no fuese posible averlarla. De acuerdo con esas consideraciones, si bien es indudable el acto negligente de la demandada al negar hechos que ella no podía desconocer, la necesidad de probarlo mediante la inspección notarial no puede considerarse una consecuencia directamente derivada de esa conducta, pues la intervención del fedatario público se obtiene para confirmar una realidad constatable por varios medios posibles (testifical, pericial, fotografías ratificadas), que podrían conducir al mismo resultado. En definitiva, no es que la demandante se haya visto obligada a contratar la intervención notarial para poder reclamar u oponerse a su contraria, sino que optó por esa alternativa para aumentar la credibilidad de su planteamiento en el marco de la estrategia procesal elegida por su defensa. Y si eso es así respecto a los gastos de Notaría, con mayor razón respecto al reportaje fotográfico, pues en el estado de la tecnología actual es posible obtener ese medio de prueba documental sin coste económico alguno, o inapreciable.

CUARTO. - Considerando lo dispuesto en el artículo 398 LEC , y vista la desestimación de las peticiones de las apelantes, procede imponer a las dos el pago de las costas causadas en esta alzada por sus respectivos recursos.

.En virtud de la Potestad Jurisdiccional que nos viene conferida por la Soberanía Popular y en nombre de S.M. el Rey.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D Juan Torrecilla Jiménez, en nombre y representación de D^a Marí Luz , así como el que interpuso por medio de impugnación la Procuradora Dña. Andrea Dorremochea Guiot, en nombre y representación de D^a Vicenta , ambos contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1^a. Instancia nº 4 de Móstoles de fecha 12 de Diciembre de 2017 en autos nº 766/2016, **DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** íntegramente la misma, con imposición a ambos apelantes de las costas procesales causadas en esta alzada por sus respectivos recursos, y pérdida de los depósitos constituidos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno



de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, 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 3390-0000-00-0289-18, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ