



Roj: **SAP M 4133/2021 - ECLI:ES:APM:2021:4133**

Id Cendoj: **28079370212021100083**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **15/04/2021**

Nº de Recurso: **31/2020**

Nº de Resolución: **101/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ALMUDENA CANOVAS DEL CASTILLO PASCUAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

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

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0005495

Recurso de Apelación 31/2020

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 61 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 79/2017

APELANTE: D./Dña. Zaida

PROCURADOR D./Dña. MARIA ARANZAZU LOPEZ OREJAS

APELADOS: D./Dña. Ricardo y otros 4

PROCURADOR D./Dña. PALOMA MIANA ORTEGA

(LLM)

SENTENCIA

MAGISTRADOS Ilmos Sres.:

D. GUILLERMO RIPOLL OLAZÁBAL

Dª ALMUDENA CANOVAS DEL CASTILLO PASCUAL

Dª. CRISTINA DOMÉNECH GARRET

En Madrid, a quince de Abril dos mil veintiuno. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación, los autos del juicio ordinario número 79/2017, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 61 de los de Madrid, seguidos entre partes, de una, como Apelante-Demandante: Dª. Zaida y, de otra, como Apelados-Impugnantes-Demandados: Dª. Adriana, Dª. Almudena, Dª. Amelia, D. Urbano y D. Ricardo.

VISTO, siendo Magistrado Ponente **la Ilma. Sra. Dª MARÍA ALMUDENA CÁNOVAS DEL CASTILLO PASCUAL**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.



PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia número 61 de Madrid, en fecha diecinueve de julio de dos mil diecinueve, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que estimando parciamente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. López Orejas, en nombre y representación de Zaida , debo condenar y condeno a la herencia yacente de Crescencia -siendo los herederos conocidos Adriana , Almudena , Amelia , Urbano y Ricardo - al pago de la cantidad de 1.100 euros, con los intereses legales, sin hacer especial pronunciamiento en materia de costas".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, admitido en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la parte demandada y apelada, quien se opuso e impugnó en tiempo y forma. Elevándose los autos junto con oficio ante esta Sección, para resolver el recurso e impugnación.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de diecinueve de junio de dos mil veinte, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día trece de abril de dos mil veintiuno.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la resolución recurrida.

PRIMERO.- La representación de Dª Zaida formuló demanda de juicio ordinario que dirigió contra Dª Joaquina , Dª Adriana , Dª Almudena y Dª Amelia , como herederas de Dª Crescencia , y contra la herencia yacente de ésta, interesando que se condenara a las mismas al abono de 9.500 €, cantidad que se correspondía con ciertas mensualidades de renta que decía indebidamente cobradas al haber ejecutado aval a su favor otorgado a la firma del contrato de arrendamiento de fecha 15 de Octubre de 2010, cuando el pago de una de tales mensualidades debía haberse compensado con el gasto por ella realizado de cambio del calentador de gas de la vivienda arrendada, necesario para que ésta cumpliera con las condiciones de habitabilidad necesarias, sin que en relación con el resto de mensualidades reclamadas ella viniera obligada a su abono en tanto que si no había podido dejar a disposición de la parte arrendadora la vivienda por ella arrendada una vez finalizada la relación arrendaticia, más allá de por sus circunstancias personales inicialmente, ello había sido por causa a ella no imputable, ya que se estaban realizando unas obras en el inmueble en el que se ubicaba dicha vivienda que impedían pudiera realizar la mudanza de sus muebles, reclamando igualmente el importe de la cantidad por ella entregada en concepto de fianza.

Dª Amelia , Dª Adriana y Dª Almudena y D. Ricardo y D. Urbano se personaron en autos oponiéndose a las pretensiones frente a ellos deducidas, manteniendo que la Sra. Zaida conocía el estado en el que se le había alquilado la vivienda por ella ocupada como arrendataria, habiendo sido ella quien, de forma unilateral y no justificada, había procedido al cambio del calentador de gas, sin que por ello debiera compensarse con una mensualidad de renta el coste por ella habido, refiriendo que desde luego la misma vendría obligada al pago de la renta pactada hasta el momento en que, finalizada la relación arrendaticia que les vinculaba, debió poner a su disposición la vivienda litigiosa, no procediendo se le reintegrara cantidad alguna de la por la Sra. Zaida entregada en concepto de fianza por los desperfectos habidos en la vivienda, concretamente en sus paredes, que les había obligado a tener que pintar aquella, debiendo su coste satisfacerse a cargo de dicha fianza, entre otros extremos como los referidos a unos daños en un espejo.

Finalmente, la Juzgadora de instancia dictó sentencia en la que vino a estimar parcialmente la demanda formulada por la representación de la Sra. Zaida , condenando a los demandados a que abonaran a aquella la suma de 1.100 € que se correspondía con la cantidad por ella entregada en su día en concepto de fianza, siendo contra esta resolución frente a la que ha venido a mostrar su disconformidad Dª. Zaida , refiriéndose a la escasa o nula fundamentación de la referida resolución en relación con las cuestiones principales objeto de discusión, siendo una cuestión esencial a su entender la de determinar si la vivienda arrendada le había sido entregada en condiciones de habitabilidad, viniendo la parte arrendadora obligada a realizar en la vivienda arrendada las reparaciones necesarias para mantener aquella en correcto estado para su uso, citando al efecto las previsiones contenidas en el art 21 de la LAU, señalando, por otra parte, que la Juzgadora de instancia había incurrido en error en cuanto a la valoración de la prueba, no estando conforme con las manifestaciones efectuadas en la resolución recurrida por la Juzgadora de instancia en cuanto a que no había acreditado el anormal funcionamiento de la instalación de gas de la vivienda, no habiendo valorado al efecto la prueba documental unida a las actuaciones, dejándose llevar aquella tan solo por lo manifestado por uno de los testigos en el acto del juicio, señalando que, en todo caso, la Juzgadora había incurrido en error en cuanto a la valoración de la prueba testifical y ello en cuanto a las declaraciones prestadas por quien compareció como



Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la finca en que se ubicaba la vivienda arrendada, en relación con la imposibilidad de haber realizado su traslado de aquélla a la vista de las obras que se estaban ejecutando en la finca.

Por otra parte, la representación de las Sras. Adriana Amelia Almudena y de D. Ricardo y D. Urbano , al oponerse al recurso de apelación contra la sentencia dictada en instancia mantenido por la representación de D^a Zaida , procedió a impugnar la resolución referida y ello al no estar conformes los mismos con el pronunciamiento de aquélla referido a que debían reintegrar a la Sra. Zaida el importe de la fianza por ella entregada, en tanto que existían en la vivienda una serie de desperfectos con causa en el negligente y descuidado uso de la misma efectuado por aquélla.

SEGUNDO.- Para dar respuesta a las cuestiones ante esta Sala planteadas debemos partir de la certeza del contrato de arrendamiento convenido, con fecha 15 de Octubre de 2010, por D^a Crescencia , representada por D^a Amelia , como arrendadora, y D^a Zaida , como arrendataria, cuyo objeto era el piso NUM000 de la CALLE000 número NUM001 , figurando este contrato unido al folio 35.

Conforme consta en este contrato de arrendamiento, la Sra. Zaida , como arrendataria, se obligó al pago de una renta mensual de 1.900 euros, habiendo entregado, en concepto de fianza, conforme consta en la estipulación sexta de este contrato, la suma de 1.900 €, entregando como garantía adicional, tal y como se refiere en la estipulación undécima de este contrato, aval por importe de 11.400 €.

Son hechos igualmente no discutidos y admitidos por las partes en litigio que la mencionada relación arrendaticia finalizó con fecha 15 de octubre de 2011, habiendo entregado la Sra. Zaida las llaves de la vivienda objeto de arriendo, poniendo a la parte arrendadora en la posesión de tal vivienda, el día 2 de Marzo de 2012.

TERCERO.- Partiendo de estos hechos, y como refiere la parte apelante en su escrito formalizando el recurso de apelación que nos ocupa, la primera cuestión que debemos plantearnos es si la vivienda objeto del contrato de arrendamiento referido fue entregada en condiciones de uso y habitabilidad, y ello teniendo en cuenta el funcionamiento y estado de la caldera de gas con que contaba esta vivienda, habiendo abonado la Sra. Zaida el coste de sustitución de aquélla, cuyo importe entendía, y mantiene en esta alzada, que debía compensarse con una de las mensualidades de renta que los demandados en el procedimiento habían hecho efectivo con cargo al aval que les había entregado, y ello en tanto que gasto necesario que era de cuenta de la parte arrendadora.

A estos efectos, debemos indicar que, de la prueba practicada y obrante en autos, y concretamente de lo manifestado por D. Maximo , ha quedado acreditado que la caldera instalada en la vivienda de la CALLE000 a que nos estamos refiriendo funcionaba correctamente, cuestión ésta, la del funcionamiento de aquélla, que no viene a discutir la parte apelante en esta alzada, quien lo que viene a mantener es que el defectuoso estado de la instalación de tal caldera lo que venía a suponer era un incumplimiento por parte de la arrendadora con su obligación de mantener la vivienda arrendada en perfecto estado de uso, afectando la situación de la instalación de la caldera a la habitabilidad, de forma que, siendo un gasto necesario el de su cambio, no debió la parte arrendadora cobrar una de las mensualidades de renta frente al aval por ella prestado.

Pues bien, a estos efectos debemos señalar que obra en autos, al folio 15, un parte de intervención del Servicio Técnico de la Zona Centro de Gas Natural, de fecha 22 de Octubre de 2010, en el que consta "salida 5.p.c del calentador incompleta, se remite a instalador autorizado. IRI estanco a p.servicio. SE Sustituye en contador por fuga del existente".

Consta igualmente en autos, al folio 50, una orden de trabajo en que consta "Cumplido con defectos técnicos", "Calentador no deja cortar", habla del aspecto y estabilidad de la llama, potencia, dispositivos de seguridad de monóxido en cámara y ambiente debido a revocos en humos, y aparece, en este mismo folio, un documento con una serie de mediciones.

No consta en ninguno de los partes que obran en autos la orden de cancelación o precinto de la instalación correspondiente a la caldera de la viveidna.

Pues bien, partiendo de lo expuesto, y correspondiendo a la parte actora en el procedimiento la carga de probar los hechos en que fundamenta sus pretensiones, y a la parte demandada la de acreditar aquéllos que impidan o enerven aquéllas, debiendo el Juez o Tribunal a la hora de dictar sentencia desestimar las pretensiones de uno u otro si considerase dudosos determinados extremos en que deba fundamentar su resolución, según correspondiera a una u otra de las partes en litigio su acreditación, y ello conforme a las previsiones contenidas en el art 217 de la LECv, considera este Tribunal que, pese a las alegaciones efectuadas por la parte apelante en su escrito formalizando recurso de apelación, no pudo ser otra la resolución adoptada por la Juzgadora de instancia.



En efecto, partiendo de que el calentador a que nos venimos refiriendo funcionaba, y de que la instalación de aquél no fue precintada ni clausurada por los servicios técnicos de Gas Natural que acudieron a la vivienda arrendada por la Sra. Zaida, ante la falta bien de una prueba pericial, bien de una testifical u otro medio de prueba del que ciertamente podamos concluir lo peligroso de la instalación del calentador a que nos venimos refiriendo, ya que falta en cualquier caso una explicación en relación con los datos que figuran en uno de los dos partes que obran al folio 50 de las actuaciones, a que ya anteriormente nos hemos referido, todo ello nos impide compartir con la parte apelante lo necesario e imprescindible del cambio de dicho contador, con independencia de que ciertamente, dada su antigüedad y el estado de su instalación, fuera aconsejable su cambio.

Así resulta que si bien, conforme al art 21 de la LAU, el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, pudiendo el arrendatario, siempre previa comunicación al arrendador, realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, exigiendo de inmediato su importe al arrendador, sin embargo, lo que ocurre en el supuesto que nos ocupa es que no ha quedado acreditado en forma suficiente que realmente fuera necesario el cambio del calentador ni el riesgo que su uso pudiera conllevar, siendo que, precisamente en base a lo expuesto y haciendo nuestros los atinados razonamientos efectuados por la Juzgadora de instancia, no procede sino que desestimemos el recurso de apelación que nos ocupa en este punto.

CUARTO.- Por otra parte, este Tribunal teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el art 376 de la LECv, y valoradas las declaraciones efectuadas por la presidenta de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 número NUM001 al contestar a las preguntas que se le formularon en el acto del juicio, y una vez examinadas las fotografías que obran al folio 81, no puede sino igualmente compartir en este punto lo decidido por la Juzgadora de instancia, en cuanto a que no consta acreditado que realmente la Sra. Zaida no hubiera podido dejar la vivienda arrendada, finalizada la relación arrendaticia, en un momento anterior al 2 de Marzo de 2011, por causas a ella no imputables.

En efecto, correspondiendo, como ya hemos indicado anteriormente, a la Sra. Zaida, como actora en la litis, la carga de acreditar los hechos en que fundamenta sus pretensiones, unas fotografías del estado de la finca en la que se encuentra la vivienda arrendada, concretamente de su parte exterior, no entiende este Tribunal que desde luego sean suficientes para acreditar lo imposible de realizar una mudanza desde cualquier piso de aquélla, y concretamente desde la vivienda arrendada, visto además lo manifestado por la Presidenta de la Comunidad de Propietarios en el acto del juicio, no pudiendo confundir la mayor dificultad que en su caso pueda conllevar la realización de una mudanza estando en obras el inmueble en el que se ubica el piso desde el que realizar aquélla con la imposibilidad de llevar a cabo tal mudanza.

En base a lo expuesto y haciendo nuestros igualmente los razonamientos realizados por la Juzgadora de instancia en este punto, no procede sino que desestimemos el recurso de apelación que nos ocupa.

QUINTO.- En cuanto a los motivos de impugnación mantenidos por la parte demandada contra la resolución adoptada en instancia, este Tribunal, una vez valoradas las manifestaciones efectuadas por D. Luis Carlos al contestar a las preguntas que se le realizaron en el acto del juicio, habiendo tratado de aclarar la Juzgadora lo indicado por aquél, considera que realmente las paredes de la vivienda que aquél pintó se encontraban con "roces", como el propio Sr. Luis Carlos manifestó, y manchas propias del uso ordinario, sin que de la prueba practicada y obrante en autos haya quedado acreditado que la necesidad de pintar la vivienda litigiosa obedeciera a un uso no adecuado de la vivienda por quien venía ocupándola como arrendataria, cuya prueba en cualquier caso, y en este punto, correspondería a la parte demandada, ahora impugnante, conforme a las previsiones contenidas en el art 217 de nuestra Ley Procesal a que ya anteriormente nos hemos referido.

Es, en base a lo expuesto, y siendo por ello procedente que la parte arrendadora reintegre a la arrendataria el importe de la fianza que le había entregado en los términos previstos en el art 36 de la LAU, por lo que no procede sino que desestimemos la impugnación mantenida contra la sentencia dictada en instancia.

SEXTO.- Respecto a las costas procesales devengadas en esta alzada serán de cuenta de la Sra. Zaida las causadas con motivo del recurso de apelación por ella formulado contra la sentencia dictada en instancia debiendo abonar D^a Adriana, D^a Almudena, D^a Amelia, D. Urbano y D. Ricardo las costas devengadas con causa en la impugnación mantenida contra la resolución referida, y ello conforme a lo previsto en los arts. 394 y 398 de la LECv.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

III.- F A L L A M O S



Que desestimando el recurso de apelación formulado por el Procurador de los Tribunales Sr. López Orejas, en nombre y representación de D^a Zaida , contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de 1^a Instancia número 61 de los de Madrid, con fecha diecinueve de Julio de dos mil diecinueve, así como desestimando igualmente la impugnación contra dicha resolución mantenida por el Procurador de los Tribunales Sr. Miana Ortega, en nombre y representación de D^a Adriana , D^a Almudena , D^a Amelia , D. Urbano y D. Ricardo , debemos confirmar y confirmamos la mencionada sentencia, siendo de cuenta de la parte apelante y de la impugnante las costas procesales devengadas en esta alzada con causa en su recurso e impugnación.

Contra la presente resolución cabe el Recurso de Casación por interés casacional y/o extraordinario por infracción procesal, en los términos previstos en el art 469 de la LECv, en relación con la Disposición Final Decimosexta de la misma, a interponer en el plazo de veinte días ante este Tribunal y del que conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo.

ASÍ por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.