



Roj: **SAP PO 2644/2017 - ECLI:ES:APPO:2017:2644**

Id Cendoj: **36057370062017100576**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vigo**

Sección: **6**

Fecha: **04/12/2017**

Nº de Recurso: **378/2017**

Nº de Resolución: **560/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JAIME CARRERA IBARZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00560/2017

N10250

C/LALÍN, NÚM. 4 - PRIMERA PLANTA - VIGO

Tfno.: 986817388-986817389 Fax: 986817387

MG

N.I.G. 36057 42 1 2016 0002373

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000378 /2017

Juzgado de procedencia: XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 9 de VIGO

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000153 /2016

Recurrente: Guillermo , Margarita

Procurador: ANDRES GALLEGO MARTIN-ESPERANZA

Abogado: ALICIA LORENZO MORAN

Recurrido: C.P. PLAZA000 NUM000 DE VIGO, Salome

Procurador: ANDRES GALLEGO MARTIN-ESPERANZA, VERONICA LAGO DOMINGUEZ

Abogado: ALICIA LORENZO MORAN, JOSE MANUEL COUÑAGO GARRIDO

LA SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SEDE VIGO, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados DON JAIME CARRERA IBARZÁBAL, Presidente, DON JUAN MANUEL ALFAYA OCAMPO y DON JULIO PICATOSTEBE BOBILLO han pronunciado la siguiente:

SENTENCIA núm. 560/17

En Vigo, a cuatro de diciembre de dos mil diecisiete.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000153 /2016, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 9 de VIGO, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000378 /2017, en los que aparece como **parte apelante**, DON Guillermo Y DOÑA Margarita , representado por el Procurador de los tribunales, DON ANDRÉS GALLEGO MARTÍN-ESPERANZA, asistido por el Abogado D. ALICIA LORENZO MORAN, y como **parte apelada** , "C.PROPIETARIOS PLAZA000 NUM000 DE VIGO", representado por el Procurador de los tribunales, DON ANDRES GALLEGO MARTIN-ESPERANZA, asistido por el Abogado DOÑA ALICIA LORENZO MORAN Y



DOÑA Salome , representada por la Procuradora de los tribunales doña VERONICA LAGO DOMÍNGUEZ, asistida por el Abogado DON JOSÉ MANUEL COUÑAGO GARRIDO.

Siendo Ponente el Ilmo. Magistrado DON JAIME CARRERA IBARZÁBAL, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 9 de Vigo, se dictó sentencia con fecha 16-02-2017 , en el procedimiento del que dimana este recurso, cuyo fallo textualmente dice:

"Estimo parcialmente las pretensiones de Dª Salome y condeno a D. Guillermo y Dª Margarita a ejecutar en la vivienda las obras de reparación establecidas en la prueba pericial aportada con la demanda.

Condeno a la comunidad de propietarios del edificio sito en la

PLAZA000 nº NUM000 de Vigo a reparar la cubierta del edificio así como a reparar la fachada trasera del mismo, de modo que se pongan fin a las filtraciones de agua de lluvia que afectan a la vivienda arrendada.

Todo ello sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas."

Segundo.- Contra dicha Sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de DON Guillermo Y DOÑA Margarita que fue admitido a trámite y, conferido el oportuno traslado, se formuló oposición al mismo por la representación procesal de doña Salome .

Cumplimentados los trámites legales y elevadas las actuaciones a esta Sección Sexta de la Audiencia Provincial para la resolución el recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala. Se señaló el día 23-11-2017 para que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El suplico del escrito de demanda, en relación con la pretensión deducida frente a los codemandados D. Guillermo y Dª Margarita , solicitaba: "Se condene solidariamente a Jose Miguel y Margarita , en cuanto arrendadores de la vivienda sita en la PLAZA000 NUM000 NUM001 , a realizar en dicha vivienda las reparaciones indicadas en el informe pericial que esta parte ha aportado con su demanda, a fin de garantizar que la misma sirva para el uso de vivienda a que está destinada en las debidas condiciones de seguridad y salubridad".

Las reparaciones indicadas en el informe pericial del arquitecto técnico Sr. Anibal , a que se refiere el suplico de la demanda, son las siguientes: falsos techos (demolición y colocación de falso techo de placas de carbón-yeso fijado sobre estructura metálica); paramentos verticales (preparación de soporte para pintado, pintura, levantado de alicatado en baños y alicatado a base de azulejos) e instalación eléctrica (retirada de cableado y sustitución del mismo).

La petición se amparaba, normativamente, en los arts. 1554 del Código Civil y 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

El art. 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 prevenía: "Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador".

Y el art. 1554 del Código Civil dispone: "El arrendador está obligado:

- 1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- 2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- 3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato".

Ya la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006 , establecía:

"La interpretación jurisprudencial de los artículos 1554 de este Texto legal [Código Civil] y 107 de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos, ha sentado que no cabe confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual, con las que corresponden a la Comunidad de Propietarios del inmueble, ya que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la arrendadora del local, como tampoco las posibles innovaciones para prevenir nuevos daños, pues ello carece de oportunidad en el régimen de propiedad horizontal cuando el menoscabo hay que referirlo a los elementos comunes y son por entero



ajenos los daños a las instalaciones y componentes propios del local arrendado (sentencia de 7 de diciembre de 1984), cuya posición es de aplicación al supuesto debatido".

Y la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de febrero de 2012 , reiterando doctrina jurisprudencial, proclama:

"A) El art. 1554 del Código Civil , en sus números 2 y 3, con carácter general, así como el art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 , de forma más específica, obligan al arrendador, por el tiempo del contrato, a hacer en la cosa objeto del contrato todas las reparaciones a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, para lo cual el artículo 1559. 2 exige al arrendatario poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2º artículo 1554, señalando el artículo 1556 que si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente (sentencia de 26 de noviembre de 2008).

No obstante lo anterior, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, en aplicación del art. 1554 del Código Civil y del art. 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , en relación con la naturaleza de los elementos e instalaciones objeto de reparación, ha declarado que: «no cabe confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual, con las que correspondan a la Comunidad de Propietarios del inmueble, ya que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la arrendadora del local, como tampoco las posibles innovaciones para prevenir nuevos daños, pues ello carece de oportunidad en el régimen de propiedad horizontal cuando el menoscabo hay que referirlo a los elementos comunes y son por entero ajenos los daños a las instalaciones y componentes propios del local arrendado» (sentencias de 7 de diciembre de 1984 y 18 de mayo de 2006).

B) Por lo expuesto, se reitera como doctrina jurisprudencial que el arrendador no está obligado a reparar los daños causados en el local arrendado, sometido al régimen de propiedad horizontal, producidos por los defectos existentes en elementos comunes".

Segundo.- Pues bien, las reparaciones a que se refiere el informe pericial que acompaña a la demanda y que son objeto de reclamación respecto a los arrendadores, se circunscriben, como se deja dicho, a los falsos techos, paramentos verticales e instalación eléctrica. Y, en las conclusiones de dicho dictamen pericial (emitido a instancia de la parte actora y que esta adjunta a la demanda), se expone, respecto a los falsos techos y paramentos "las humedades y desconchados en los paramentos (horizontales y verticales) surgen debido a las filtraciones producidas por el mal estado del sistema de cubierta del edificio", "las filtraciones en fachada y las juntas abiertas del alicatado están motivadas por el estado defectuoso de la fachada posterior del edificio" y, en relación con la instalación eléctrica: "se constata el riesgo que tiene para usuarios y el inmueble el uso de la misma, debido a la existencia de filtraciones de agua y la antigüedad de la instalación". Y ya en el escrito de denuncia que dirige el Sr. Anibal (hijo de la hoy actora) al Ayuntamiento de Vigo en fecha 15 de febrero de 2007, se hace referencia al mal estado y la necesidad de reparación del tejado y la fachada.

Evidentemente, las causas de los menoscabos correspondientes a los falsos techos y los paramentos verticales están perfectamente individualizadas, pues se sitúan en la cubierta del edificio y en la fachada posterior del mismo. Y siendo indiscutible que tanto la cubierta como la fachada son elementos comunes (arts. 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal), es llano que, de acuerdo con la citada doctrina jurisprudencial, no debe responder el arrendador de las deficiencias que tienen su origen en elementos comunes.

Inversamente y en relación con el mal estado de la instalación eléctrica la causa proviene, siguiendo el citado informe pericial, de la antigüedad de la instalación (las filtraciones de agua, actuarían, simplemente como elemento agravatorio del riesgo), de suerte que la reparación (sustitución del cableado obsoleto con cables unipolares protegidos con aislamiento), desde luego necesaria para la conservación y seguridad de la vivienda según su destino, corresponde a los arrendadores, en cuanto estas concretas deficiencias afectan a instalaciones y componentes privativos de la vivienda arrendada.

Tercero.- De conformidad con lo prevenido en el art. 398. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes.

En atención a lo expuesto, en nombre del Rey y en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos confiere la Constitución Española,

FALLAMOS



Estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Andrés Gallego Martín Esperanza en nombre y representación de D. Guillermo y D.^a Margarita , contra la sentencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Vigo , revocamos la misma, en el sentido de estimar parcialmente la demanda frente a los demandados D. Guillermo y D.^a Margarita , condenándolos a ejecutar en la vivienda arrendada, exclusivamente, las obras de reparación relativas a la instalación eléctrica señaladas en el informe pericial aportado con la demanda (retirada del cableado eléctrico existente en la vivienda y sustitución con cables unipolares protegidos con aislamiento), manteniendo el pronunciamiento relativo a la "Comunidad de Propietarios del edificio de la PLAZA000 núm. NUM000 " y el correspondiente a las costas procesales de la instancia.

No se hace especial declaración en cuanto a las costas procesales del recurso.

Procedase a la devolución al interesado del depósito constituido para recurrir.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de casación y/o extraordinario por infracción procesal, ante este mismo tribunal y para la Sala Primera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ