



Roj: **SAP S 1059/2022 - ECLI:ES:APS:2022:1059**

Id Cendoj: **39075370042022100546**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **04/07/2022**

Nº de Recurso: **471/2022**

Nº de Resolución: **564/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **BRUNO ARIAS BERRIOATEGORTUA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA nº 000564/2022

Ilmo. Sr. Bruno Arias Berrioategortua

En Santander, a 04 de julio del 2022.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria los presentes autos de Juicio verbal (250.2), Rollo de Sala nº 0000471/2022, procedentes del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 3 de Torrelavega.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Leovigildo, representado por el Procurador Sr/a. YOLANDA VARA GARCÍA, y defendido por el Letrado Sr/a. LUIS ALBERTO BEZANILLA AGÜERO; y parte apelada Ángela y Jon, representado por el Procurador Sr/a. DIANA CORDERO GONZÁLEZ, y asistido del Letrado Sr/a. ISRAEL PEÑIL FERNANDEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 3 de Torrelavega, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 01 de marzo del 2022, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que, estimando parcialmente tanto la demanda como la reconvenición, debo condenar y condeno, conjunta y solidariamente, a D.^a Ángela y D. Jon a:

1.º Abonar a D. Leovigildo la suma de **doscientos treinta y ocho euros con treinta y cuatro céntimos (238,34 €)** más los intereses legales desde la demanda, incrementados en dos puntos desde esta sentencia de primera instancia.

2.º reintegrar a D. Leovigildo la lámpara de pie que figuraba en la habitación 3 del inventario anexo al contrato. Cada parte abonará sus costas y las comunes por mitad."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En esta alzada la parte actora y apelante, como arrendadora, insiste en su acción de responsabilidad contractual por algunos de los desperfectos en la vivienda arrendada e impago de servicios pendientes propios



de la parte arrendataria y demandada, pretendiendo el incremento de la condena pecuniaria en 2.850,15 euros por el primer concepto y de 124,48 por el segundo.

La parte apelada se opone al recurso e interesa su desestimación.

SEGUNDO. El art. 1561 CC dispone que el arrendatario debe devolver la fina, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perdido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Y el art. 21.4 LAU atribuye expresamente al arrendatario la realización de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El arrendamiento de la vivienda se mantuvo durante tres años ininterrumpidos, de marzo de 2017 a marzo de 2020, mediante un primer contrato de un año de duración y renta pactada de 400 euros mensuales, al que se encadenó otro de dos años más con renta de 300. Al inicio del arrendamiento, las partes dejaron constancia de que "la citada vivienda está en perfecto estado", que el estado de la vivienda es correcto y que todas sus instalaciones y equipamiento se encuentran en perfecto estado" y que "el estado de conservación de las paredes, techo y suelo, muebles y enseres es: excelente (nuevo o como nuevo, muy buen estado de uso y conservación". Similares calificaciones se contienen en el contrato de marzo de 2018 que prolongó el arrendamiento inicial dos años más. En el segundo contrato, se convino además expresamente que "Los arrendatarios se comprometen a hacer frente a los posibles desperfectos de la vivienda que se puedan producir por el uso, así como las pequeñas reparaciones que exijan el desgaste por el uso ordinario o del día a día de la vivienda, serán a cargo de la parte arrendataria, pequeñas reparaciones de alumbrados, enchufes, interruptores, electrodomésticos, mamparas, sanitarios de aseos y baños, cerraduras, grifos, azulejos, radiadores, deterioros de la pintura de paredes y techos, cisterna, desatascos, copia de llaves y otras similares que conlleven el carácter de pequeñas reparaciones, así como las reparaciones de los muebles y mobiliarios".

Este es el marco legal y contractual para la atribución de responsabilidad por los desperfectos acreditados mediante el informe pericial presentado por la parte demandante. Esa es la única prueba para constatar desperfectos, y se da por acreditada la realidad e importe de los mismos en atención a la cercanía temporal con que se realizó, la imparcialidad del perito y la corroboración que supone que las partes levantaran un acta de desperfectos el mismo día de la finalización del contrato.

Examinando ahora las diversas partidas por las que se reclama, hay que indicar:

a) Enchufes y salida de humo. Son pequeños desperfectos que deben asumirse enteramente por la parte arrendataria de conformidad con lo establecido en el art. 21 LAU y la previsión contractual del segundo contrato, expresamente referida a enchufes. El valor es de 100 y 50 respectivamente, más IVA, para la plena restitución del arrendador.

b) Paredes, techo y solado. Las actuaciones que propone el perito exceden claramente de las pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda y no tienen en consideración la depreciación de esos elementos tras tres años ininterrumpidos de uso. Estimando que las tareas de pintura y barnizado de paredes y suelos deben realizarse cada 6 años para mantener esos elementos en un estado excelente, como nuevo o casi nuevo, parece adecuado reducir al 50% el importe señalado por el perito para esas partidas a fin de evitar enriquecimientos injustos al arrendador. En consecuencia, la indemnización por estos conceptos se establece en 315 y 250 respectivamente, más IVA.

c) Limpieza de alfombras y tapicería. Desde la consideración de que lo que se propone es la limpieza y no la sustitución de esos elementos dañados, una vez más hay que tener en consideración que es conveniente la limpieza más o menos intensa de alfombras y tapicería, cada cierto tiempo, pues estos elementos se ensucian con el uso, aun normal. De ahí que no pueda establecerse obligación alguna con cargo a la parte arrendataria, porque esta actuación, por el importe, excede de las pequeñas reparaciones (sobre todo si se comparan con la renta convenida), y de accederse a ello se estaría atribuyendo a la parte demandante un beneficio que no tiene justificación legal o contractual.

d) Lavadora. La revisión de este electrodoméstico, se entiende que como paso previo para su reparación, no corresponde al arrendatario toda vez que no puede calificarse esa actuación como de pequeña reparación, ni puede obviarse que la lavadora con 6-8 años de indiscutida antigüedad pudiera estar cerca de su obsolescencia.

e) Cortinaje. Los defectos advertidos en relación con este elemento (decoloración, desprendimiento) no se resuelven con una pequeña reparación y corresponden al paso del tiempo, tras tres años de uso de la vivienda. De ahí que se opte por aplicar también un factor de corrección similar al aplicado respecto de paredes y suelos. En consecuencia, se reduce al 50% el importe señalado por el perito para esta partida, evitando así



enriquecimientos injustos para el arrendador. Por tanto, la indemnización por esta partida se establece en 225 euros más IVA correspondiente.

En resumen, por estos conceptos la condena ha de incrementarse en 935 euros más 21% de IVA, en total, 1.131,35 euros.

Procede además añadir IVA a la condena ya establecida respecto de los deterioros atribuidos en la primera instancia a la parte demandada, 91,35 (21% x 435,00) para así reparar íntegramente el daño causado por los inquilinos, pues esa reparación no solo comprende el coste material de reparación, sino también la satisfacción de los impuestos que graven esa actividad.

Por todo lo anterior, y por daños materiales, la condena pecuniaria impuesta ha de incrementarse en 1.222,70 euros.

TERCERO: Como ya se ha indicado el segundo concepto reclamado lo es por servicios pendientes de pago, Del desarrollo que se hace en el escrito de interposición del recurso de apelación se desprende que la parte actora y apelante pretende que se condene a la demandada a asumir los importes que por tasa de basura y canon de saneamiento, así como recargos de demora, que se cifran en 124,48 euros.

Contractualmente se convino que "Los gastos producidos por el consumo de los diferentes servicios, agua, gas y luz, serán por cuenta del arrendatario". Ni en esa cláusula ni en el resto de los contratos de arrendamiento se hacía atribución al arrendatario de ningún tributo.

La tasa y el canon reclamado son tributos municipal y autonómico asociados a la gestión de los residuos urbanos y a la generación real o potencial de aguas residuales. Ante la falta de previsión en el contrato de que los mismos sean satisfechos por los inquilinos, no es posible imponer a éstos su pago.

Que en ocasiones anteriores esos mismos inquilinos así lo hubieran hecho, no constituye -contra lo que se alega en el recurso- un acto propio determinante de su comportamiento posterior, porque aquella conducta anterior para ser vinculante exige que fuera inequívoca, en el sentido de "crear, definir, fijar, modificar, o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica afectando a su autor, ocasionando incompatibilidad [...] entre la conducta precedente y la actual" (SSTS 19263/1994, de 17 de diciembre y 8172/1995, de 30 de octubre)., lo que, desde luego, no es el caso.

Por otro lado, respecto ya de los recargos girados por las haciendas municipal y autonómica, se argumenta que estos deben repercutirse en los inquilinos por no haber dado atendido los correspondientes recibos en tiempo. El razonamiento no se comparte, y no ha lugar a trasladar a los inquilinos lo que corresponde al propietario como sujeto pasivo de aquellos tributos, debiendo ser éste el que ha de conducirse de manera diligente en relación con su pago, dirigiéndose, por ejemplo, a la administración para comunicar un domicilio adecuado para las notificaciones.

CUARTO. Habiéndose estimado parcialmente el recurso, no procede hacer imposición de las costas del mismo a ninguno de los litigantes de acuerdo con el art. 398, en relación con el 394 CC.

FALLO

Estimar el recurso interpuesto contra la sentencia de instancia, revocándola a los solos efectos de incrementar la condena pecuniaria impuesta a los demandados en 1.222,70 euros, más intereses legales desde la demanda, incrementados en dos puntos desde esta sentencia de apelación, hasta su completo pago; todo ello sin hacer expresa imposición de las costas de esta alzada a ninguno de los litigantes.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso alguno.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, los datos contenidos en la presente resolución solamente podrán ser tratados con la finalidad de su notificación y ejecución, así como de tramitación del procedimiento en que se ha dictado. El órgano judicial es el responsable del tratamiento y el Consejo General del Poder Judicial la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.