



Roj: **SAP TO 224/2019 - ECLI:ES:APTO:2019:224**

Id Cendoj: **45168370012019100115**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Toledo**

Sección: **1**

Fecha: **27/03/2019**

Nº de Recurso: **574/2017**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **URBANO SUAREZ SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Talavera de la Reina, núm. 3, 27-02-2017 ,  
SAP TO 224/2019**

**Rollo Núm. ....574/2017.-**

**Juzg. 1ª Inst. Núm..3 de Talavera.-**

**J. Ordinario Núm..... 972/2014.-**

**SENTENCIA NÚM. 53**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO**

**SECCION PRIMERA**

**Ilmo. Sr. Presidente:**

**D. EMILIO BUCETA MILLER**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**D. URBANO SUAREZ SANCHEZ**

**Dª GEMA ADORACION OCARIZ AZAUSTRE**

En la Ciudad de Toledo, a veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

Esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de TOLEDO, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados que se expresan en el margen, ha pronunciado, en NOMBRE DEL REY, la siguiente,

**SENTENCIA**

Visto el presente recurso de apelación civil, Rollo de la Sección núm. 574 de 2017, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 3 de Talavera de la Reina, en el juicio ordinario núm. 972/14, en el que han actuado, como apelante IBERTIF, S.A., representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Rosa Casas y defendida por el Letrado Sr. Barba Gutiérrez; y como apelado, Valentín representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Aranda Velasco y defendido por la Letrado Sra. Alonso Luna.

Es Ponente de la causa el Ilmo. Sr. Magistrado D. URBANO SUAREZ SANCHEZ, que expresa el parecer de la Sección, y son,

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** Por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 3 de Talavera de la Reina, con fecha 27 de febrero de 2017, se dictó sentencia en el procedimiento de que dimana este rollo, cuyo FALLO dice: " QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE la Demanda interpuesta por la Sra. Rosa Casas, Procuradora de los Tribunales, en



nombre y representación de la mercantil IBERTIF, S.A., y en su consecuencia, DEBO CONDENAR Y CONDENO a D. Valentín a abonar a la parte demandante la cantidad de 745 euros (Setecientos cuarenta y cinco euros), más los intereses legales devengados de dicha cantidad, sin expresa imposición de las costas de esta instancia a ninguna de las partes".-

**SEGUNDO:** Contra la anterior resolución y por IBERTIF, S.A., dentro del término establecido, se formuló recurso de apelación, que fue contestado de igual forma por los demás intervinientes, con lo que se remitieron los autos a ésta Audiencia, donde se formó el oportuno rollo, quedando los autos vistos para deliberación y resolución. -

**SE CONFIRMAN Y RATIFICAN** los antecedentes de hecho, fundamentos de derecho y fallo de la resolución recurrida, en cuanto se entienden ajustados a derecho, por lo que, en definitiva, son

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

**PRIMERO:** Se recurre en apelación la sentencia que en fecha veintisiete de febrero dictó el Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Talavera por la que se estimaba en parte la demanda interpuesta por Ibertif S.A. y se condenaba a Valentín al pago de setecientos cuarenta y cinco euros, importe de las reparaciones que fue preciso realizar en el inmueble propiedad de la actora y del que el demandado fue arrendatario.

El recurso, que interpone la parte actora, se articula sobre la base de un error en la valoración de la prueba que, a su juicio, ha llevado al juez de instancia a no dar por probado que existieran más desperfectos causados por el demandado que los que se recogen en la sentencia recurrida.

Una vez más hemos de traer a colación que el error en la valoración de la prueba no es un motivo que permita que las partes puedan pretender en la segunda instancia hacer valer su particular visión acerca de lo que se debió dar por probado pues no es a ellas a las que corresponde valorar las pruebas. Lo que han de poner de relieve es la existencia de una verdadera equivocación o error y no simplemente una discrepancia. En este sentido se puede citar la sentencia 167/2017 de 28 de junio, dijimos "Esta Sala en multitud de ocasiones ha recordado cuales son los límites que tiene este motivo como sustento de un recurso de apelación y así en la sentencia 249/2012 de 27 de septiembre, en la que se recordaba que la sentencia 158/2012 de 16 de mayo, ya se indicó que "Acerca del error en la valoración de la prueba esta sala tiene definido de un modo muy claro cuáles son los límites que en nuestro ordenamiento tiene la apelación; así en la sentencia 71/2012 de 29 de febrero se dice "La sentencia 36/2012 de 8 de febrero se manifiesta en el siguiente sentido "una vez más hemos de recordar, con la sentencia 4/2012 de 10 de enero "Acerca del error en la valoración de la prueba esta Sala ha sostenido con reiteración que partiendo de que el recurso de apelación no es un segundo juicio no puede pretenderse que el Tribunal realice un proceso de valoración de todos y cada uno de los medios que se han practicado puesto que la función que cumple es la de comprobar si se ha aplicado de un modo correcto la regla de valoración y si el derecho se ha aplicado de un modo correcto. En palabras de la sentencia 248/2011 de 18 de octubre "La sentencia 3/2001 de cuatro de enero recuerda que hemos señalado con reiteración, sobre el error en la valoración de la prueba como medio de combatir una sentencia, entre otras muchas, en la sentencia 257/2010 de 19 de noviembre "esta Sala ha dicho con reiteración, entre otras en las sentencias 8/2009 de 2 de febrero, 100/2009 de 30 de marzo, 36/2010 de 2 de febrero y 208/2010 de 30 de septiembre que a apelación no es un segundo juicio, por lo que no es posible pretender una total y nueva valoración de los medios de prueba, sino una forma de controlar el acierto a la hora de aplicación de las reglas de valoración; es por ello por lo que solo puede hablarse de error cuando se haya omitido la valoración de un medio, o se haya tenido en cuenta otra, que tengan incidencia en el resultado de los hechos que se han de declarar probados, cuando se haya infringido alguna norma que determine el valor que se ha de dar a un concreto medio o cuando el juzgador de instancia haya alcanzado conclusiones ilógicas, absurdas o contrarias a las leyes de la física. Por tanto, el que una parte discrepe acerca de cómo debió valorarse un medio de prueba de los que se hayan practicado, o cual haya de ser, si es que se presentan varias opciones, la conclusión que la prueba ha de arrojar no puede ser invocado como forma de discrepar acerca de la valoración de la prueba". Añadiendo la sentencia 208/2010 que "Puede aún añadirse que si se trata de pruebas personales la posibilidad de reexamen por el Órgano de apelación es nula toda vez que para ello debería contarse con la intermediación que a tal tipo de pruebas es inherente, de suerte que solo cuando se trate de prueba que esta Sala pueda examinar, y aun sin perder de vista cuál es la solución que se haya dado en la instancia, podría triunfar un recurso basado en el error facti."

También hemos de dejar claro que el objeto de este procedimiento se refiere a los desperfectos que, según se dice, son consecuencia de una falta de conservación mínima por parte del demandado y ello se ha de poner en relación con el contrato de fecha 1 de mayo de 2011 que fue el título en virtud del cual el apelado recibe la posesión de la edificación, siendo inútil toda referencia al contrato de fecha 1 de septiembre de 2010 puesto que esa relación locativa se cumplió a entera satisfacción de ambas partes dado que no existe controversia judicial sobre ella.



Y tampoco huelga aclarar que por parte del juez a quo se hace una valoración del conjunto de la prueba y no, como en el recurso se pretende hacer, un examen medio probatorio por medio probatorio porque tal forma de valoración puede ser equívoca en tanto en cuanto es el conjunto de todos los medios practicados lo que determina qué hechos resultan acreditados. El valor que aisladamente ofrezca un medio concreto puede resultar diferente si se relaciona con el resto. -

**SEGUNDO:** Centrado de este modo el objeto del recurso hemos de partir de que el objeto del contrato es la parcela de terreno de cinco mil setecientos cuarenta metros de superficie y una vivienda unifamiliar de ochenta y seis con sesenta y cuatro metros cuadrados.

Si examinamos uno por uno los motivos de recurso lo que se aprecia no es que en ellos se ponga de relieve error alguno sino solo que la parte apelante extrae sus propias conclusiones acerca de lo que prueba cada uno de los medios que cita, como se dijo tal forma de valoración no es acertada pue es el conjunto final lo que importa y sobre el mismo nada se dice. Ello supondría, sin más, que el recurso no puede ser estimado, pero podemos añadir otras consideraciones de índole fáctica y legal que refuerzan el que la no demanda no puede ser estimada.

Como se recoge en la sentencia el arrendamiento objeto de este procedimiento está regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos que en su art. 6 establece que los derechos reconocidos en la citada Ley a los arrendatarios son ley imperativa, por lo que no puede ser modificados por vía contractual sin expresa previsión legal que lo permita, y en su art. 21 establece, en relación con las obras de reparación, las que corresponden al arrendador y las que son de cuenta del arrendatario. Y en relación con este, el apartado cuarto dispone que está obligado a realizar "las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda"

En la demanda, hecho séptimo, se establece que fueron necesarias las reparaciones en el sistema eléctrico, la limpieza de la parcela y "diversos trabajos de albañilería y sustitución de elementos e instalaciones de la vivienda". A pesar de la más que lacónica forma de expresar los trabajos y sustituciones a los que se refiere el último inciso, que no se sabe en que consistieron, lo que de por sí dificultaba que se estimasen reclamados, los que se recogen en el documento ocho de la demanda por no poderse determinar que sean los mismos.

Si ponemos en relación lo pactado con lo dispuesto en el art. 21 citado vemos que los desperfectos del sistema de eléctrico, salvo que se acredite que se han producido de un modo doloso, o bien se pacta en el contrato, o no son obligación del arrendatario sino del arrendador en tanto en cuanto no se trata de pequeñas reparaciones sino de trabajos necesarios para mantener la habitabilidad de la vivienda, que el apartado primero del art. 21 impone al arrendador y sin aumento de renta.

No pueden entenderse incluidos en virtud de lo establecido en la cláusula séptima del contrato porque además de que no hace sino una indicación general, no es incompatible con las previsiones del art. 21, se ha de tener en cuenta que estamos ante un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor y que las cláusulas, en caso de duda, se han de interpretar en favor de los derechos de éste, de modo que si la parte actora no tuvo la precaución de detallar a que costes y gastos se refería se ha de entender que son los de consumo y, en su caso, aquellos a los que se refiere el tan citado art. 21 como obligación del arrendatario.

Insistimos que en la demanda no se habla de que los daños fuesen causados de modo dolo o gravemente negligente ni tampoco se trata de pequeñas reparaciones.

Y entrando en la valoración de la prueba vemos, que de los trabajos de albañilería que se recogen como realizados, la sustitución de ventanas en el baño y en la cocina, que no entran en el concepto de reparaciones menores a las que se refiere el art. 21. Lo mismo sucede con el cambio del suelo del porche y la colocación de tarima, la colocación de aislante en todo el perímetro de la edificación, o con la sustitución de piezas de pizarra del tejado que estaban rotas y el forrado para evitar en las dos fachadas para evitar filtraciones, o la colocación de una nueva antena de tv o del termo eléctrico. Se trata, todas ellas, de reparaciones que tienen encaje en art. 21,1, las necesarias para la habitabilidad del inmueble salvo que se acredite que se han ocasionado dolosamente o por grave negligencia del arrendatario, lo que ni siquiera se afirma en la demanda.

Por si no fuera suficiente lo que se ha expuesto hemos de indicar que es un hecho acreditado por el documento cinco de la contestación a la demanda y por el documento dos de ella, que en fecha treinta y uno de julio de dos mil trece se procedió, de mutuo acuerdo, a la resolución del contrato, con entrega de las llaves por parte del apelado, sin que en ese momento se recogiera daño o desperfectos alguno, ni aun con una fórmula general que pudiera hacer ver que existían en ese momento ni tampoco se hace una reserva de examen posterior, por supuesto con presencia del demandado. Ello genera una más que consistente duda acerca del momento en el que los desperfectos pudieron ocasionarse. Se afirmaba, en el documento dos de la demanda, que lo que quedaba pendiente de liquidar eran los gastos y las rentas, no los daños o desperfectos que pudieran existir



en el inmueble, lo que solo puede interpretar como que no los había o, cuando menos, generar una duda de si los había.

En definitiva, no existe el error en la valoración de la prueba además de que no existía para el demandante el llevar a cabo las reparaciones que se le reclaman dado que no se ha probado una actuación dolosa o gravemente negligente por su parte por lo que el recurso no puede ser estimado. -

**TERCERO:** Las costas procesales se impondrán al recurrente, en aplicación del art. 398 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. -

#### **FALLO:**

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de IBERTIF, S.A., debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 3 de Talavera de la Reina, con fecha 27 de febrero de 2017, en el procedimiento núm. 972/14, de que dimana este rollo, imponiendo las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo de la Sección, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.** - Leída y publicada la anterior resolución mediante su lectura íntegra por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. URBA **NO** SUAREZ SANCHEZ, en audiencia pública. Doy fe. -