



Roj: **SAP Z 2347/2009 - ECLI:ES:APZ:2009:2347**

Id Cendoj: **50297370042009100265**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **20/07/2009**

Nº de Recurso: **233/2009**

Nº de Resolución: **380/2009**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4

ZARAGOZA

**SENTENCIA: 00380/2009**

233/09

DILIGENCIA.- Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso.

SENTENCIA NÚMERO TRESCIENTOS OCHENTA

Ilmos/a. Sres. Magistrados

Presidente:

D. Juan Ignacio Medrano Sánchez

Magistrado/a:

D. Eduardo Navarro Peña

Dª Mª Jesús De Gracia Muñoz

En Zaragoza, a veinte de julio de dos mil nueve.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 004 de la Audiencia Provincial de ZARAGOZA, los Autos de JUICIO VERBAL 1577 /2008, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8 de ZARAGOZA, a los que ha correspondido el Rollo 233 /2009, en los que aparece como parte apelante Dª. Adela no comparecido en esta alzada y como apelado Dª. Irene representado por el procurador D. ISAAC GIMENEZ NAVARRO, y asistido por la Letrada Dª.SUSANA FERRER GONZALEZ,y siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Juan Ignacio Medrano Sánchez.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8 de ZARAGOZA, por el mismo se dictó sentencia con fecha 3 de febrero de 2009 , cuya parte dispositiva dice:

- 1) DESESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por Adela .
- 2) ABSUELVO a Irene .
- 3) IMPONGO el pago de las costas a la demandante.

TERCERO.- Notificada dicha resolución a las partes, por Adela se interpuso recurso de apelación, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio el día 5 de mayo de 2009, a este



Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, Y señalándose para discusión y votación el día 7 de julio de 2009 en que tuvo lugar.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.-El art. 21 de la LAU procura un equilibrio de intereses en la determinación de la parte contractual, si arrendatario o arrendador, que debe soportar el gasto del mantenimiento de la finca arrendada y de sus instalaciones. Y lo hace sobre el presupuesto de que, por ser la obligación esencial del arrendador, tal carga la soporta el arrendador. Así lo dispone el art.21 LAU 1994 de lo que sólo hace excepción, en principio, cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

Ahora bien el legislador establece en el art.21.4 LAU otra excepción, aunque con una óptica restringida, de ese deber del arrendador de asumir las obras y costes de las reparaciones de conservación, al disponer que "las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario". Puede así hacerse una distinción entre lo que sería un mantenimiento ordinario, necesario en razón al uso de la vivienda, que es a cargo del arrendatario, y un mantenimiento extraordinario, que es a cargo del arrendador. La distinción se construye por el legislador atendiendo a criterios de proporcionalidad: "las pequeñas reparaciones..." son a cargo del arrendatario.

SEGUNDO.- Hay que analizar aquí las dos partidas diferenciadas, una el cambio de lavadora y otra un cambio de válvula del flotador en la cisterna del baño.

La primera es a cargo de la parte arrendadora. Eso es incontestable. La razón por la que se desestima la pretensión respecto a esta partida en la instancia es en atención a dos razones, una porque contractualmente se pactó que corresponde al arrendatario su limpieza y mantenimiento y por otra por cuanto no se dio aviso a la parte arrendadora de la necesidad de cambiar la lavadora.

La Sala no comparte esas razones. Primero porque el pacto no se puede realizar en contra de normas que tienen carácter imperativo ( art.4.2 LAU ), de forma que sea cual sea el alcance de lo querido por las partes nunca puede ser entendido en sentido contrario a lo dispuesto por el legislador: el deber contractual de conservación no puede entenderse como la asunción por el arrendatario de la obligación principal del arrendador, la de conservar la vivienda y sus instalaciones en estado de servir a su uso.

Y en cuanto a la comunicación que ciertamente exige la norma legal, lo cierto es que ésta sí que hizo, en contra de lo afirmado en la sentencia de instancia, a través de una asociación de consumidores, comunicación fechada el 10 de abril de 2008 , que tuvo respuesta negativa de la parte arrendadora en escrito de 21/04/08, a través de su abogada, con lo que el requisito formal se puede entender cumplido. Lo que supone que es legítimo que el arrendatario haga la valoración de la oportunidad económica del cambio, de manera que si se presupuestó por encima de los 200 euros el arreglo, es proporcionado un coste de adquisición de 299 euros. Procede estimar el recurso en este concreto particular.

TERCERO.- Distinta suerte ha de tener la partida referida al cambio de válvula de la cisterna, se enmarca dentro de lo que hemos denominado mantenimiento ordinario derivado del nuevo uso, con un coste pequeño, por lo que no puede acogerse esta partida.

CUARTO.- Que al estimarse parcialmente la demanda y el recurso no procede hacer una especial imposición de las costas causadas en ninguna de las dos instancias ( arts 398 y 394 Lec ).

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente y general aplicación.

### FALLO

Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por D<sup>a</sup> Adela contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Zaragoza y recaída en el juicio declarativo verbal nº 1577/08, se revoca parcialmente la misma, y con estimación parcial de la demanda interpuesta por la recurrente contra D<sup>a</sup> Irene debemos condenar y condenamos a esta última a que abone a la actora la cantidad de 299 euros. Sin costas en ninguna de las dos instancias.

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

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.



DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución, así como certificación a los autos. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ