



Roj: **SAP M 14963/2021 - ECLI:ES:APM:2021:14963**

Id Cendoj: **28079370092021100588**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **17/12/2021**

Nº de Recurso: **543/2021**

Nº de Resolución: **619/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL PILAR PALA CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 6, 28-09-2020 (proc. 93/2019),
SAP M 14963/2021,
ATS 13615/2023**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933855

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2018/0238926

Recurso de Apelación 543/2021 -5

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 06 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 93/2019

APELANTE: Dña. Inmaculada

PROCURADOR Dña. SARA NATALIA GUTIERREZ LORENZO

APELADO: Dña. Joaquina

PROCURADOR D. FRANCISCO JAVIER MILAN RENTERO

SENTENCIA N° 619/2021

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JUAN LUIS GORDILLO ALVAREZ-VALDES

DÑA. MARÍA PILAR PALÁ CASTÁN.

D. GUILLERMO CORTÉS GARCÍA-MORENO

En la Villa de Madrid, a diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los autos de Procedimiento Ordinario nº 93/2019, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Madrid, a los que ha correspondido el **Rollo de apelación nº 543/2021**, en los que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelante-impugnada **DOÑA Inmaculada** , representada por la Procuradora Dña. Raquel Díaz Ureña; y de otra, como demandada y hoy apelada-impugnante **DOÑA Joaquina** , representada por el Procurador D. Francisco Javier Milán Rentero; sobre reclamación de cantidad.

**SIENDO MAGISTRADA PONENTE LA ILMA. SRA. DOÑA MARÍA PILAR PALÁ CASTÁN.****I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

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

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Madrid, en fecha 28 de septiembre de 2020, se dictó Sentencia nº 186/2020, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " **FALLO:** Estimando la demanda interpuesta en nombre de Dña. Inmaculada -actuando bajo el beneficio de justicia gratuita- frente a Dña. Joaquina , procede la CONDENA de la demandada a abonar a la actora de cantidad de 4.343,9 € más intereses legales desde el 3 de Febrero de 2020.

Se imponen a la demandada condenada, por temeridad y mala fe, las costas derivadas de esta instancia."

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia por la representación procesal de la demandada, previos los trámites legales oportunos, se interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido, y, dándose traslado del mismo a la contraparte, se opuso a él, impugnando a su vez la sentencia, impugnación de la que se confirió traslado a la contraria, oponiéndose a la impugnación, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, substanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Habiéndose solicitado el recibimiento a prueba por la representación procesal de la parte apelada y admitida la prueba documental y denegada la prueba pericial por Auto de fecha 07/10/2021, no se estimó necesaria la celebración de Vista Pública, por lo que se procedió a señalar par que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo del presente recurso la audiencia del día **15 de diciembre del año en curso.**

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Resolución recurrida.**

1.- La sentencia de primera instancia estima la demanda formulada por la representación de D^a Inmaculada y, en aplicación del artículo 107 LAU de 1.964, condena a D^a Joaquina al abono de los gastos de reparación del inmueble arrendado a aquella, que cuantifica en 4.343,9 euros, más intereses legales desde el 3 de Febrero de 2020 y costas con expresa declaración de mala fe.

2.- La sentencia de primera instancia considera acreditada la necesidad de las reparaciones y declara la obligación de la arrendadora de sufragar las efectuadas por la arrendataria y justificadas mediante las facturas aportadas, con excepción de una mampara de baño.

SEGUNDO.- Recurso e impugnación.

1.- La demandante recurre en apelación la sentencia en el extremo relativo a la exclusión de la partida de cambio de tarima por importe de 595,80 euros y la de la instalación de mampara cuyo precio ascendió a 459,80 euros.

2.- La arrendataria demandada impugna la resolución de primera instancia alegando error por infracción del artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Invoca jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el alcance de la obligación de reparar del arrendador y cita sentencias de Audiencias Provinciales que excluyen o limitan aquella en supuestos como el presente de contratos de renta antigua- con una renta de 40 euros al mes, sobre la base de que es contraria a la equidad la imposición de un desembolso patrimonial importante, sin expectativa sinalagmática por parte del arrendatario, que continuaría pagando una renta ínfima.

TERCERO. Arrendamientos urbanos de renta antigua y reparaciones necesarias en el inmueble.

1.- El art. 107 de la LAU aplicable a la fecha de celebración del contrato en el año 1.973, establece que serán de cargo del arrendador las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido.

2.- Partiendo de que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, y de que no puede desconocerse la equivalencia de las prestaciones que debe de regir en toda relación jurídica bilateral, en casos como el presente en el que la renta mensual es muy baja se han cuestionado nuestros tribunales si puede obligarse al arrendador a que afronte unas reparaciones de un coste desproporcionado a los beneficios que obtiene del contrato.



3- Diversas Audiencia Provinciales se han pronunciado sobre esta cuestión. La SAP Tarragona, sec. 3ª, S 21-10-2014, rec. 53/2014 señala que resultan de aplicación los principios de *equidad* del art. 3 del Código Civil, el principio de la *buena fe* recogido en el art. 7 del Código Civil y en el art. 9 de la misma LAU de 1994 y el rechazo que los mismos artículos del *abuso de derecho*. En un supuesto en que la renta abonada era de 9,32 euros el mes declara que choca con las exigencias de la buena fe que el demandado que percibe una renta ínfima tenga que acometer unas obras por un importe que necesitaría 415 mensualidades de renta para satisfacer el coste de la reparación sin IVA.

4.- La AP Madrid, sec. 25ª, S 19-10-2010, nº 511/2010, rec. 828/2009 señala que cuando existe esta desproporción " *resulta patente la ruptura del sinalagma contractual, por ser la reclamación objetivamente desproporcionada y contraria a la equidad y a la función social del derecho instado; lo que permite calificarla de abusiva, aun admitiendo la falta de intención de perjudicar, pues la inmoralidad o "antisocialidad" del daño que el abuso de derecho requiere, puede manifestarse de forma subjetiva - intención de dañar-, u objetiva -anormalidad en el ejercicio del derecho-*."

5.- Mediante la aplicación de los principios de equidad y buena fe la AP Cádiz, sec. 8ª, S 14-10-2002, nº 357/2002, rec. 243/2002 señala que " *es totalmente contrario a la equidad la imposición de un desembolso patrimonial importante, sin expectativa sinalagmática por parte del arrendatario, que continuaría pagando una renta ínfima. No se trata, sin embargo, de exonerar, en cualquier caso al arrendador de la obligación de reparar, sino de aplicar al caso concreto, y de forma ponderada el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos* ".

6.- La aplicación de estos principios de equidad y buena fe en la interpretación del artículo 107 LEC en supuestos de arrendamientos con renta ínfima ha sido admitida por el Tribunal Constitucional que en su A 22-09-1995, nº 249/1995 que dice: " *Así planteado el problema, no se trata tanto de que la Audiencia haya "derogado" o no aplicado la ley -los arts. 1554,2 CC y 107 LAU - al caso concreto enjuiciado, en una suerte de "insumisión judicial", que estaría prohibida por el art. 117,1 CE que somete a los Jueces y Magistrados al imperio de la ley, ni de que haya dejado de aplicar la ley ordinaria por ser contraria a algún principio constitucional sin haber planteado previamente la cuestión de inconstitucionalidad (art. 163 CE). Simplemente ha acudido a un concepto "válvula", o concepto jurídico indeterminado, como es el principio general de la buena fe, expresamente contemplado en el art. 7,1 CC y, específicamente en el art. 9 LAU (recuérdese, en este sentido que la "buena fe" se introduce en el plano legislativo en nuestro Derecho positivo por primera vez en el ámbito de los arrendamientos urbanos), para considerar que en el caso concreto enjuiciado la pretensión de la inquilina no podía ser estimada por ser "incivilite"r o contraria a las exigencias de la buena fe. O, en otras palabras, porque atendidos los valores éticos imperantes en la conciencia jurídica actual, no resulta admisible que un arrendador que prácticamente no recibe ninguna utilidad del contrato de arrendamiento que le vincula forzosamente al inquilino, tenga que sufragar los gastos cuantiosos de unas reparaciones que le exige el inquilino que satisface una renta ínfima en el momento actual.El criterio seguido por la Audiencia -como expresamente se razona en la sentencia recurrida- se adecua además al elemento "sociológico" que ha de tenerse en cuenta en la interpretación de las normas jurídicas, cuando el art. 3,1 CC establece que las normas se interpretarán atendiendo a "la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas", y trata, mediante una interpretación correctora de los arts. 1554,2 y 107 LAU , de mantener en lo posible la equivalencia de las prestaciones o el mayor equilibrio o "reciprocidad de intereses" (art. 1289 CC) entre las partes contratantes, propio del esquema o tipo contractual (causa del contrato) del arrendamiento que, recuérdese es un contrato oneroso conmutativo".*

CUARTO.- Decisión de la Sala.

1.- La sentencia de primera instancia condena a la parte demandada a abonar a la arrendataria la suma de 4.343,9 euros correspondiente a las reparaciones efectuadas en el baño para solucionar el problema de humedades, y que comprende el levantamiento y reposición de del revestimiento para reparación de tuberías, con nueva instalación de elementos sanitarios y mueble de lavabo. Excluye la factura de la mampara y el presupuesto de sustitución de tarima.

2.- La parte actora, tras solicitar en la demanda el importe del presupuesto de reparación, acomete las obras y aporta en la audiencia previa las facturas por los trabajos efectuados en el baño. La existencia de humedades resulta de las fotografías aportadas con la demanda pero el alcance de la reparación necesaria para que dejen de producirse no se entiende justificado por el informe de la propia empresa de reparación, que no tiene el carácter de prueba pericial.

3.- El artículo 107 LEC de 1964 obliga al arrendador a efectuar las reparaciones necesarias en el inmueble, pero en el caso de que no cumpla esta obligación el inquilino habría de interesar de los tribunales un pronunciamiento sobre la necesidad, entidad y valoración de los trabajos, permitiendo a la contraparte que los cuestione y evalúe. En este caso el arrendatario, desatendido el requerimiento de la parte demandada, ha procedido a la reforma integral del cuarto de baño, con reposición de sanitarios y muebles de baño, con un



precio cuya repercusión al arrendatario supone la producción de un desequilibrio en sus prestaciones atendida la renta mensual del arriendo, 40 euros al mes. Aun siendo así, de acreditarse la total necesidad de la reforma, podría prosperar una acción tendente a cumplir esta obligación, previa determinación de las obras a ejecutar. Pero en este caso la sustitución de la totalidad de los elementos puede exceder del concepto de reparación, pues como tal únicamente habría de comprenderse las actuaciones imprescindibles para la supresión de las humedades, comprendiendo las actuaciones inevitables para ello como la sustitución de los azulejos que recubren las tuberías.

4.- Por ello no procede acoger la pretensión de la parte actora de que se le reembolse al gasto efectuado en la reforma integral del baño cuyo coste es equivalente a 135 mensualidades de la renta mensual que abona, sin justificar previamente la necesidad y alcance de todas las actuaciones efectuadas. Ello, no obstante, sin imposición de costas de primera instancia, al existir dudas de hecho y derecho en la solución de la cuestión litigiosa (artículo 394 LEC). Se desestima en consecuencia el recurso de apelación y se estima parcialmente la impugnación de la sentencia.

QUINTO.- Costas.

1.- Las costas del recurso de apelación se imponen a la apelante, sin expreso pronunciamiento sobre las costas de la impugnación. (artículo 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

1.- **DESESTIMAMOS** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Dña. Inmaculada y **ESTIMAMOS** la impugnación formulada por la representación de Dña. Joaquina .

2.- **REVOCAMOS** la sentencia apelada acordando en su lugar la desestimación de la demanda, sin expresa condena en costas de la parte demandada.

3.- Se imponen a la apelante las costas del recurso de apelación, sin expreso pronunciamiento sobre las costas de la impugnación.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.