

Roj: **SAP B 11681/2025 - ECLI:ES:APB:2025:11681**

Id Cendoj: **08019370042025100835**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **23/12/2025**

Nº de Recurso: **1203/2023**

Nº de Resolución: **920/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FEDERICO HOLGADO MADRUGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 10, 10-05-2023 (proc. 60/2022),
SAP B 11681/2025**

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Quarta planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012120323

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0650000012120323

N.I.G.: 0801942120228008952

Recurso de apelación 1203/2023 -P

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 60/2022

Parte recurrente/Solicitante: Eva María

Procurador/a: Raquel Palou Bernabe

Abogado/a: JAVIER A MÁRQUEZ ALCARRIA

Parte recurrida: BBVA S.A.

Procurador/a: Carlos Paloma Marin

Abogado/a:

SENTENCIA N° 920/2025

Magistrados/Magistradas:



Jose Luis Valdivieso Polaino Marta Dolores del Valle García Federico Holgado Madruga

En Barcelona, a 23 de diciembre de dos mil veinticinco.

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio ordinario número 60/2022, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona, a instancia de **DOÑA Eva María**, representada en esta alzada por la procuradora doña Raquel Palou Bernabé, contra **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, representada en esta alzada por el procurador don Carlos Paloma Marín.

Las actuaciones referenciadas penden ante esta Sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de **DOÑA Eva María** contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 10 de mayo de 2023, así como de la impugnación de la misma resolución formulada por la representación de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona dictó sentencia en fecha 10 de mayo de 2023, en los autos de juicio ordinario número 60/2022, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

"DESESTIMAR la demanda instada por Dª. Eva María contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., absuelvo a la demandada e impongo las costas a la parte actora".

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de doña Eva María. Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso y formuló impugnación de la misma resolución. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, actos que se celebraron en fecha 10 de septiembre de 2025.

TERCERO.-En el procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia, por acumulación de asuntos.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- *Antecedentes del debate*

I. Doña Eva María promovió acción judicial frente a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y consignaba en su demanda inicial, sucintamente expuestos, los siguientes antecedentes de hecho:

- a) En fecha 15 de noviembre de 2017 la actora y la demandada, en calidad de arrendataria y arrendadora, respectivamente, formalizaron un contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en DIRECCION000, de Barcelona. Se pactó una duración inicial de tres años.
- b) El 8 de agosto de 2020 se registró en la vivienda arrendada una inundación de grandes proporciones a causa de una fuga de agua procedente del piso situado en la planta inmediatamente superior. Ello motivó que el 19 de agosto siguiente la Sra. Eva María, mediante correo electrónico, requiriera a la entidad demandada a fin de ejecutar urgentemente las obras necesarias para reparar los numerosos desperfectos ocasionados por el agua y la humedad y re establecer la habitabilidad de la finca.
- c) En consecuencia, la inquilina cumplió con el deber que le imponía el artículo 21.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y puso oportunamente en conocimiento de la propiedad la existencia de graves desperfectos y la necesidad de ejecutar las reparaciones precisas para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- d) La inundación causó daños en buena parte de las estancias y elementos de la vivienda, y, en concreto, en parqué, puertas, armarios empotrados, paredes (humedades y pintura), baño, cuadro eléctrico, tuberías, carpintería de aluminio, cocina, calentador de agua y aire acondicionado. También resultaron afectados otros elementos de mobiliario y electrodomésticos, tales como televisor, sofá, colchones, ropa de vestir y ropa de cama.
- e) Tras largos meses de espera, durante los que la Sra. Eva María abonó puntualmente la renta -pese a que durante algún tiempo no pudo residir en el inmueble a consecuencia de los daños y las humedades-, el 2 de febrero de 2021 la demandante, a través de su letrado, remitió un último burofax a la sociedad gestora de la propiedad poniendo nuevamente en su conocimiento la necesidad de reparar de manera inmediata todo aquello que hacía inhabitable la vivienda, y admitiendo que, en caso contrario, se vería en la necesidad de realizar a su exclusivo cargo las obras y repetir en su contra judicialmente.



f) Como quiera que la arrendadora se ha desentendido de sus obligaciones y no ha otorgado una respuesta adecuada y definitiva durante prácticamente seis meses, la Sra. Eva María, ante la imposibilidad de habitar la vivienda sin riesgo para ella y sus tres hijos, solicitó un presupuesto a una empresa de reformas y, tras conseguir que una persona le prestara la cuantía requerida -pues su delicada situación económica y familiar le impedía afrontar la reparación con sus escasos recursos-, decidió acometer por su cuenta los trabajos y asumió íntegramente y en exclusiva el coste de tal reparación, que ha ascendido a un total de 41.384,97 euros.

Al amparo de los antecedentes expuestos se interesaba en la súplica de la demanda se dictase sentencia en la que se adoptasen los pronunciamientos que se transcriben seguidamente en sus términos literales:

"(...) tenga por interpuesta la presente DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE REPETICIÓN DE PAGO POR OBRAS/REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES Y DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD POR DAÑOS y en su virtud, previos los trámites legales oportunos, se dicte sentencia condenando a la mercantil "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.VA)", a pagar la cantidad de 41.384,97 euros (CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS), en concepto de principal más intereses y costas a mi mandante".

II. La representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben también de forma resumida:

a) Del relato de hechos contenidos en la demanda se desprende que la responsabilidad por los desperfectos causados a raíz de las humedades habría de recaer en el propietario de la vivienda superior a la que habita la actora, de modo que Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. carecería de legitimación pasiva.

b) De forma subsidiaria, la pretensión económica es improcedente porque no ha quedado justificada la existencia de tales daños, y menos aún su alcance cuantitativo.

c) La actora no ha aportado ningún informe pericial que justifique el origen de los daños, su realidad y su alcance, por lo que en definitiva se ignoran los detalles del presunto incidente y de sus consecuencias. Además, tampoco se acredita que la Sra. Eva María haya desembolsado efectivamente las sumas que reclama, cuando ello constituye un presupuesto inexcusable para el ejercicio de la acción de repetición; y, en el caso de que hubiera pagado en efectivo, concurriría una vulneración de la normativa específica sobre prevención de blanqueo de capitales.

III. La jueza de primera instancia, después de dar por probado que, tras la inundación que afectó a la vivienda arrendada a raíz de las filtraciones de agua procedentes del piso inmediatamente superior, se occasionaron diversos daños tanto en el continente como en el contenido de la finca alquilada por la Sra. Eva María -daños de los que, en principio, habría de responder la propiedad de la vivienda en la que se originaron las filtraciones-, apuntaba que, por ello, no podría imputarse responsabilidad alguna a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en su condición de titular del inmueble ubicado en el piso inferior.

Agregaba que no se había acreditado que la Sra. Eva María hubiera abonado cantidad alguna por las obras ejecutadas en la vivienda arrendada, y matizaba, en relación con el mobiliario y los electrodomésticos afectados por la inundación, que tales efectos no formaban parte del arrendamiento, ya que eran propiedad de la arrendataria, de suerte que esta última habría de dirigir la reclamación por tal concepto, en su caso, a la responsable del siniestro, es decir, a la propietaria de la finca en la que se registró la incidencia que desembocó en la filtración de aguas hacia la vivienda ocupada por la Sra. Eva María.

Exponía igualmente que el artículo 21.3 de la LAU, invocado por la Sra. Eva María en respaldo de sus pretensiones, establece que el arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones a las que se refiere el apartado 1 de la misma norma, es decir, las necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Y añadía que la inquilina no había requerido a la propiedad a fin de que acometiese las reparaciones de aquella naturaleza, sino que, una vez acontecido el siniestro, solicitó a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. que realizase las obras necesarias para que la vivienda se encontrase en condiciones de servir para el uso pactado.

Por todo ello desestimó la demanda e impuso las costas a la actora.

IV. La representación de doña Eva María se alza en apelación frente a aquella resolución.

SEGUNDO.- Sobre la alegada falta de legitimación pasiva de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

I. En su escrito de contestación invocaba inicialmente la representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. su propia falta de legitimación pasiva, y argumentaba al respecto que el incidente a raíz del cual se registró una inundación de notables proporciones en la vivienda ocupada a título de inquilina por la actora ha de ser



exclusivamente imputable al propietario de la vivienda que se ubica en la planta inmediatamente superior a aquella en la que habita la Sra. Eva María y su familia.

Debe significarse, sin embargo, que en la demanda no se ejercita una acción de responsabilidad extracontractual ex artículo 1902 del Código Civil común para exigir frente a la causante del evento dañoso -la propietaria del piso ubicado en la planta superior a la de la Sra. Eva María - una indemnización que compense los perjuicios derivados de la filtración de agua hacia la finca arrendada, sino la acción que regula el artículo 21.1 de la LAU, precepto que atribuye al arrendador la obligación de realizar "todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil".

La misma norma añade, en su párrafo 3, que el arrendatario "deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda". Pero seguidamente advierte que "[e]n todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador".

II. No es discutible, por tanto, que la arrendadora goza de legitimación para erigirse en destinataria de la acción ex artículo 21 cuando, como es el caso, la vivienda arrendada precisa ser reparada para conservar sus condiciones de habitabilidad y servir al uso convenido.

Es cierto que los desperfectos ocasionados en la vivienda de la Sra. Eva María el 8 de agosto de 2020 tuvieron su origen en una rotura de una tubería del piso superior, con ocasión de la ejecución de obras de reparación en este último inmueble. Así lo ha declarado probado la sentencia de primera instancia, y no se ha controvertido en esta alzada. Pero no lo es menos que la acción que otorga el artículo 21 es independiente de que los daños, las imperfecciones o cualquier otra circunstancia que afecte razonablemente a aquellas condiciones de habitabilidad de la finca sean imputables a un tercero -no, lógicamente, cuando el responsable del deterioro sea el propio arrendatario, y así lo advierte el último inciso del precitado artículo 21.1-, sin perjuicio de las acciones que puedan asistir al propietario frente a ese tercero.

Por ello no puede compartirse que la jueza de primera instancia cuestione la legitimación pasiva de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. al socaire de la afirmación de que esta última "no tiene ninguna culpa ni ha incumplido sus obligaciones, ni tiene obligación de asumir las consecuencias de los daños causados por un tercero que han dejado la vivienda en un estado que la hace inhabitable e insalubre". Es evidente que la causación material de los desperfectos no es imputable a la ahora demandada desde la perspectiva de que no ostenta la condición de propietaria del inmueble sito en la planta inmediatamente superior, pero no se le demanda en su condición de agente producto del daño, sino como arrendadora y obligada, al menos sobre el papel, a asumir la reparación de los deterioros a los que hace referencia el artículo 21.1.

Y, se insiste, quien habría de responder en última instancia de los desperfectos derivados de la filtración del agua sería el causante del daño, y por ello se mencionaba que, en el supuesto de que en el presente litigio se declarase la obligación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. de costear las obras ejecutadas por la inquilina, es obvio que le correspondería la facultad de repetir frente a quien ocasionó los desperfectos.

Por lo demás, concurren los otros dos presupuestos a los que hace referencia la norma. Por una parte, los deterioros derivados de una inundación registrada en la vivienda alquilada afectan manifiestamente a su habitabilidad, tal como se desprende del reportaje fotográfico adjuntado a la demanda y de la relación de desperfectos contenida en los presupuestos y facturas aportadas por la propia actora.

Y, por otra, con posterioridad al acaecimiento del siniestro la Sra. Eva María, bien directamente o a través de su letrado, puso en conocimiento de la propiedad la necesidad de las reparaciones y le requirió reiteradamente -sin resultado satisfactorio- a fin de que proveyera lo necesario para restablecer la habitabilidad de la finca, e incluso, como se razonará más adelante, la misma propietaria, a través de su gestora de inmuebles, asumió extrajudicialmente frente a la inquilina su deber de acometer las reformas necesarias para la subsanación de los deterioros.

III. No obstante lo anterior, debe ya introducirse una matización que también se asocia con la legitimación pasiva de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Se recuerda que en la demanda se reclamaba el pago de la suma total de 41.384,97 euros, de los que 34.859 euros se correspondían con el coste de las reparaciones ejecutadas en el continente de la vivienda (paredes, suelos, techos e instalaciones), y los restantes 6.525,97 euros con el mobiliario y los electrodomésticos deteriorados por el agua.



Este segundo concepto comprende específicamente el coste de sofá (438 euros), mobiliario para habitación, incluidos tres colchones y tres canapés (5.484 euros), lavadora (334,98 euros) y secadora (268,99 euros). Ahora bien, se subraya que la vivienda objeto de litigio era anteriormente propiedad de la Sra. Eva María - propiedad que perdió en favor de la entidad bancaria demandada en virtud de una operación de dación de pago-, y que la totalidad del mobiliario y electrodomésticos instalados en la vivienda eran también de su titularidad, tal como reconoció durante la diligencia de interrogatorio.

Si ello es así, la eventual responsabilidad de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. no puede alcanzar a unos elementos o efectos que, precisamente por no formar parte del ámbito objetivo del arrendamiento -porque eran propiedad, se insiste, de la misma inquilina-, no pueden incluirse en las previsiones del artículo 21 de la LAU. Y es que cuando esta norma hace referencia a "las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad", ha de entenderse que limita tal deber de reparar a lo que constituye objetivamente el objeto del arrendamiento y que pertenezca a la titularidad de la arrendadora.

Lo anterior determina que deba ya proclamarse la inviabilidad de la pretensión que tenía por objeto la condena de la propietaria al abono de la suma de 6.525,97 euros por la reposición del mobiliario y electrodomésticos inutilizados por las humedades, sin perjuicio, lógicamente, de la acción que pueda asistir a la Sra. Eva María frente al causante de los daños.

TERCERO.- Derecho de la inquilina a solicitar el reembolso de las sumas que haya acreditado haber invertido en la ejecución de las obras de reparación de la vivienda alquilada

I. Conforme a lo que ha quedado expuesto, debe considerarse que la parte actora apelante ha acreditado una buena parte de los presupuestos esenciales de la acción que ejercita, y, en concreto:

(i) la existencia de gravísimos desperfectos en la vivienda arrendada a raíz de la incidencia acontecida el 8 de agosto de 2020, desperfectos que manifestamente comprometen su habitabilidad, hasta el punto de que, como resulta también de la actividad probatoria, la Sra. Eva María y su familia se vieron obligados a desocupar la finca y alojarse temporalmente en una residencia alternativa;

(ii) la formulación, por parte de la inquilina, de diversos requerimientos dirigidos a la propiedad a fin de que asumiese la responsabilidad de solventar aquellos deterioros registrados en la finca alquilada como consecuencia del incidente de la filtración de aguas desde el inmueble ubicado en la planta inmediatamente superior; y

(iii) la pasividad de la propiedad en orden a la subsanación de aquellos desperfectos, pese a haber asumido frente a la inquilina, de forma incontestable, su obligación de acometer las obras de reparación.

II. A propósito de la última de las premisas a las que se ha hecho referencia, no puede pasarse por alto que mediante correo electrónico de fecha 5 de febrero de 2021 la empresa gestora de inmuebles de la entidad demandada remitió un correo electrónico a la expareja de la actora, en el que se exponía lo siguiente:

"Nos ponemos en contacto en relación a los daños en el inmueble derivados de una fuga de agua desde la vivienda superior. Informarles que, tras la visita inicial del proveedor, los trabajos de reparación han sido aprobados y se va a proceder a su puesta en marcha. La fecha establecida para el comienzo de las obras es el próximo lunes, 08/02/2021 y el proveedor designado para su ejecución es Assista. Desde Assista se pondrá en contacto para coordinar cita".

Poco puede añadirse a lo que nítidamente resulta del contenido de aquella comunicación. La entidad propietaria de la vivienda arrendada, a través de su empresa gestora, notificó a la inquilina que se había aprobado la ejecución de los trabajos de reparación -lo que presuponía indiscutiblemente la asunción, frente a la Sra. Eva María, de su deber de subsanar los deterioros ocasionados como consecuencia de la incidencia de 8 de agosto de 2020-, pese a lo cual no consta que en ningún momento aquellos trabajos fueran efectivamente ejecutados a cargo o por cuenta de la propiedad.

Ante aquella actitud pasiva, la Sra. Eva María, una vez transcurrido un tiempo prudencial, optó por acometer por su cuenta la ejecución de las obras de reparación que exigía el restablecimiento de la habitabilidad de la vivienda. Y, ante ello, mediante correo electrónico de 21 de junio de 2021 la representante de la propiedad transmitía a la arrendataria la siguiente observación:

"En relación a su solicitud informarles que se ha dado parte al proveedor para la verificación de los trabajos realizados en la vivienda por la inquilina Dña. Eva María, con el fin de dar traslado a la propiedad del inmueble para la tramitación de su solicitud".

III. Con ello quedan colmados los presupuestos contenidos en el artículo 21 de la LAU, pues, aparte de los expuestos -necesidad de ejecución de las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones



de habitabilidad, comunicación al arrendador de tal circunstancia, falta de realización de las obras por parte del propio arrendador y ejecución de los trabajos de reparación a cargo de la propia arrendataria-, se suma ahora la indiscutible legitimación pasiva de la propiedad a los efectos de la antedicha norma, hasta el punto de que de forma extrajudicial admitió sin ambages su obligación de responsabilizarse de las repetidas reparaciones.

Así pues, únicamente resta por dilucidar el importe a cuyo reembolso pueda tener derecho la inquilina en función de los trabajos realmente ejecutados.

*CUARTO.- Análisis de las diligencias probatorias en relación con las partidas de obra realmente ejecutadas.
Estimación parcial del recurso*

I. En la demanda se reclamaba, como se expuso, la suma total de 41.384,97 euros, de la que, por las razones que también se han mencionado, debe inicialmente excluirse la cuantía de 6.525,97 euros, correspondientes al coste del mobiliario y electrodomésticos deteriorados por el agua.

Los 34.859 euros restantes, que es el importe de las reparaciones ejecutadas en paredes, suelos, techos e instalaciones de la vivienda, se reflejan en tres facturas, todas ellas emitidas por la empresa Renovatrend Design (don Ángel Jesús):

a) Factura número NUM000 , por importe de 4.653 euros con IVA, que incluye, según se asevera en la demanda, las reparaciones urgentes acometidas para restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda tras el siniestro y garantizar la salud de los moradores. La factura es de fecha 11 de mayo de 2021, aunque la parte actora mantiene que se trata de trabajos realizados entre el mes de agosto y septiembre de 2020, es decir, en fechas inmediatamente posteriores a la del incidente de la inundación. Al pie de la factura se especifica, en efecto, que "se reparó solo lo necesario el 12 de septiembre de 2020 para que los inquilinos del piso pudieran entrar a vivir".

b) Factura número NUM001 , de 11 de mayo de 2021, por importe de 12.793 euros, IVA incluido. Se relacionan trabajos en parqué, puertas, armarios empotrados, escombros y pintura. Se advierte en la demanda que se describen los trabajos inicialmente presupuestados tras una primera inspección ocular por parte de la empresa de reformas

c) Factura número NUM002 , también de 11 de mayo de 2021, por la suma de 17.413 euros. Se trata de un anexo a la factura principal que se emitió tras verificar que, una vez iniciadas las obras, el verdadero alcance de los desperfectos.

II. Se aseguraba en el escrito inicial que el abono de la totalidad de los importes anteriores fue afrontado por la propia Sra. Eva María , pese a no contar con los recursos necesarios, ya que una tercera persona, que resultó ser su expareja y padre de sus hijos, se brindó a prestarle aquella cantidad, la cual habría de ser devuelta en la medida de las posibilidades de la prestataria. Durante la diligencia de interrogatorio la Sra. Eva María matizó que fue su expareja quien abonó directamente las cantidades al constructor, si bien con la condición antes expuesta de que reintegraría la cantidad al prestamista en función de sus recursos.

En la sentencia de primera instancia se concluye que la demandante no había acreditado suficientemente haber abonado cantidad alguna de las reflejadas en las facturas examinadas. Ya se ha razonado que, aunque ello sea así, no puede descartarse automáticamente su derecho a percibir un reembolso por razón de la ejecución de las obras porque, en última instancia, habrá de responder del pago frente a la persona que le adelantó el dinero a título de préstamo.

Distinto es el discurso respecto a las partidas realmente ejecutadas. En el curso de la diligencia testifical el Sr. Ángel Jesús , constructor que se encargó de la ejecución de las reformas, admitió que no todo lo reflejado en las tres facturas llegó a realizarse, y ello es congruente con el informe pericial elaborado a instancias de la demandada por el Sr. Jose Daniel .

III. En efecto, durante su declaración en el acto del juicio el perito, después de confirmar que el siniestro se ocasionó como consecuencia de una filtración de agua procedente del piso superior, indicó que, tras visitar la vivienda el 13 de julio de 2022, comprobó que la reforma había sido efectivamente ejecutada. En su dictamen expresa al respecto:

"En la visita realizada hemos verificado que se ha efectuado una reforma integral de toda la vivienda, incluyendo el cambio de ventanal de madera por aluminio en habitación principal, baño y habitación individual 2, mobiliario bajo de cocina y pavimento de esta, instalación eléctrica, mecanismos interruptores, puertas interiores completas, pintura de toda la vivienda y pavimento de toda la vivienda".



En principio, pues, queda suficientemente acreditado que la inquilina, después de requerir infructuosamente a la propiedad en orden a la ejecución de las reparaciones precisas para recuperar la habitabilidad de la vivienda, gestionó lo necesario para encomendar a su cargo la realización de aquellos trabajos.

Ahora bien, el mismo perito se ocupa de advertir en su informe que una buena parte de las partidas relacionadas en las facturas adjuntadas a la demanda no habían sido realmente realizadas, o bien no contaban con el correspondiente informe técnico que avalara su ejecución, o bien no resultaba procedente su inclusión en el ámbito de la indemnización, o, en fin, habían sido valoradas por encima del coste real.

Así, a modo de ejemplo, el perito tasador apunta que no se ha repuesto el pavimento de parqué, que no se han sustituido los armarios empotrados -únicamente se han demolido los preexistentes-, o que no concurreía necesidad alguna de reponer el cuadro eléctrico en su integridad. En lo que respecta al baño, matiza que se ha ejecutado una reforma integral cuando únicamente era necesaria la reposición de los paramentos cerámicos por haberse desprendido, de modo que resultaba excesiva y desproporcionada la sustitución de lavamanos, plato de ducha, mampara, inodoro, mueble y espejo.

En definitiva, el Sr. Jose Daniel concluye que el coste de las partidas realmente ejecutadas y necesarias para el restablecimiento de la habitabilidad de la vivienda, ponderadas en su justa medida y con arreglo a precios de mercado, ascendería al importe de 19.758,09 euros, IVA incluido, observación que debe resultar vinculante a los efectos que se debaten por cuanto la parte actora no ha presentado ni promovido informe pericial alternativo que pudiera cuestionar aquellas conclusiones.

IV. El derecho de la actora a percibir aquella cantidad quedaría así supeditado a la debida acreditación de que efectivamente la abonó a la persona o empresa que ejecutó la reforma.

Debe precisarse que las diligencias probatorias no son absolutamente esclarecedoras al respecto, y lo cierto es que la Sra. Eva María no ha aportado documento alguno que acredite de forma directa e indiscutible que satisfizo, total o parcialmente, el coste de los trabajos. Ahora bien, una vez acreditada fehacientemente, por medio de la pericial aportada por la propia demandada, la realización de una buena parte de las obras de reparación que se describen en las tres facturas acompañadas con la demanda, ha de presumirse que, al menos de forma parcial, el constructor que ejecutó los trabajos percibió alguna cantidad en concepto de contraprestación, porque en otro caso tendría que aceptarse, en contra de lo que es habitual en el tráfico comercial, que dicho constructor, Sr. Ángel Jesús, aportó los materiales y llevó a cabo los trabajos de forma gratuita.

Y en efecto, durante su declaración testifical en el acto el juicio el Sr. Ángel Jesús, después de reconocer que no había ejecutado todas las partidas relacionadas en las tres facturas anexadas a la demanda inicial, manifestó que no podía precisar la cantidad exacta que le había abonado la expareja de la actora, ya que le realizaba abonos parciales, "en unos casos de 1.200 euros, en otros de 800 euros...". Pero lo que sí aseguró fue que tenía pendientes de cobro aproximadamente 12.000 euros.

Bajo el presupuesto de que no se aprecia razón alguna que permita poner en entredicho las declaraciones del testigo Sr. Ángel Jesús, lo cierto es que si se acepta que este último, en su condición de constructor y ejecutante de las obras de reforma en la vivienda objeto de litigio, tiene pendiente de cobro la suma aproximada de 12.000 euros, y que los trabajos presupuestados ascendían, como se dijo, a 34.859 euros, debe admitirse como razonablemente verosímil -teniendo en consideración también que, según el informe pericial, varias partidas no llegaron a ejecutarse-, que el coste real de los trabajos efectivamente realizados por Sr. Ángel Jesús y abonados por la expareja de la Sra. Eva María se pondre precisamente en una cantidad aproximada a la apuntada por el perito Sr. Adrian, es decir, 19.758,09 euros.

V. Por todo ello se acogerá parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de doña Eva María, y, con estimación, también en parte, de la demanda formulada por dicha parte, se declarará la obligación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., en su condición de propietaria de la vivienda arrendada, de indemnizar a la actora, en su calidad de inquilina de la misma finca, en la antedicha suma de 19.758,09 euros.

Aquel pronunciamiento ha de llevar aparejada la consecuencia de la desestimación de la impugnación de sentencia formulada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

CUARTO.- Costas

I. La estimación parcial del recurso de apelación determina la pertinencia de no efectuar pronunciamiento expreso sobre las costas de la segunda instancia relativas a dicho recurso; las derivadas de la impugnación son de imposición a la parte que la formuló, por haber sido rechazada (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).



II. Tampoco se adoptará pronunciamiento expreso sobre las costas correspondientes a la primera instancia, al haber sido acogidas, también en parte, las pretensiones actoras (artículo 394.2 de la misma Ley).

QUINTO.- Recursos

A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia - dictada en un juicio ordinario de cuantía inferior a 600.000 euros- cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional; no obstante, podrá interponerse en todo caso recurso de casación contra sentencias dictadas para la tutela judicial civil de derechos fundamentales susceptibles de recurso de amparo, aun cuando no concurra interés casacional. Conocerá del recurso el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán.

VISTOSlos preceptos citados y demás de aplicación,

FALLAMOS:

Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora, doña Eva María , representada en esta alzada por la procuradora doña Raquel Palou Bernabé, y desestimar la impugnación formulada por la demandada, la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., representada en esta alzada por el procurador don Carlos Paloma Marín, en ambos casos en relación con la sentencia dictada en fecha 10 de mayo de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona en los autos de juicio ordinario número 60/2022.

En su consecuencia, se revoca y se deja sin efecto la antedicha resolución, con estimación parcial de las pretensiones formuladas en la demanda, se adoptan los siguientes pronunciamientos:

- a) Se condena a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. a abonar a doña Eva María la suma de 19.758,09 euros, más los intereses de mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- b) No se adopta pronunciamiento expreso sobre las costas de la primera instancia.

No se emite tampoco pronunciamiento expreso sobre las costas devengadas en esta alzada en relación con el recurso de apelación interpuesto por la actora, y se imponen a la demandada las correspondientes a la impugnación por ella formulada.

Devuélvase a la apelante el depósito en su día constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15º de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional; no obstante, podrá interponerse en todo caso recurso de casación contra sentencias dictadas para la tutela judicial civil de derechos fundamentales susceptibles de recurso de amparo, aun cuando no concurra interés casacional. Conocerá del recurso el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán.

El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra resolución, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de seujudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.