



Roj: **SAP B 4349/2026 - ECLI:ES:APB:2026:4349**

Id Cendoj: **08019370042026100408**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **22/06/2026**

Nº de Recurso: **250/2024**

Nº de Resolución: **492/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ROBERTO GARCIA CENICEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Sant Boi de Llobregat, núm. 2, 16-10-2023 (proc. 260/2022),
SAP B 4349/2026**

-
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: 0650000012025024

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

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

Concepto: 0650000012025024

N.I.G.: 0820042120228090833

Recurso de apelación 250/2024 -M

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Sant Boi de Llobregat.
Plaza nº 2

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario 260/2022

Parte recurrente/Solicitante: Pilar , Isaac

Procurador/a: Javier Segura Zariquiey, Javier Segura Zariquiey

Abogado/a: Silvia Eulalia Tusell Gómez

Parte recurrida: Pedro Francisco , Adela

Procurador/a: Teresa Marti Amigo

Abogado/a: Raúl García Salazar

SENTENCIA Nº 492/2026

Magistrados/Magistradas:



Marta Dolores del Valle García Francisco de Paula Puig Blanes

Roberto García Cenicerros

Barcelona, 22 de junio de 2026

Ponente: Roberto García Cenicerros

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Sant Boi de Llobregat dictó Sentencia nº 161/2023 en fecha 16 de octubre de 2023, en los autos de Juicio Ordinario nº 260/2022-1. El Fallo de aquella Sentencia dice lo siguiente:

"Que desestimando la demanda formulada por D^a. Pilar y D. Isaac , representados por el Procurador D. Javier Segura Zariquiey contra D. Pedro Francisco y D^a. Adela , representados por la Procuradora D^a. Teresa Martí i Amigó y desestimando la demanda reconventional formulada por D. Pedro Francisco y D^a. Adela contra D^a. Pilar y D. Isaac , debo absolver y absuelvo a los referidos demandados y demandantes reconvenidos de todos los pedimentos formulados en su contra.

En materia de costas, habiendo sido desestimada la demanda principal, procede la condena en costas a la parte actora".

SEGUNDO.-Contra dicha Sentencia se formuló recurso de apelación por el Procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de D^a. Pilar y D. Isaac . Se solicitaba Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, y en su lugar se estimase la demanda presentada por esta parte, con imposición de costas a la parte contraria.

TERCERO.-La Procuradora D^a. Teresa Martí i Amigó, en representación de D. Pedro Francisco y D^a. Adela , presentó escrito de oposición al recurso, interesando la desestimación del mismo y la confirmación de la sentencia dictada.

CUARTO.-Se señaló fecha para la deliberación, votación y fallo, que han tenido lugar el 11 de junio de 2026.

QUINTO.-En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales aplicables al caso. Ha sido ponente el Magistrado Roberto García Cenicerros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes y objeto del recurso

I.-)El Procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de D^a. Pilar y D. Isaac , presentó demanda de juicio ordinario contra D. Pedro Francisco y D^a. Adela , ejercitando la acción de reclamación de cantidad. Se relataba que los demandantes eran herederos de D^a. Sabina , que era propietaria de la vivienda sita en Torrelles de Llobregat, DIRECCION000 , y que suscribió contrato de arrendamiento en fecha 6 de octubre de 2015 con D. Pedro Francisco y D^a. Adela . La renta era de 700 euros mensuales, y se constituyó una fianza de 1.400 euros. A finales de junio de 2020 se resolvió el contrato, por impago de rentas. Los arrendatarios adeudaban las mensualidades de mayo y junio de 2020. Estas rentas pendientes se compensarían con la fianza prestada en su momento. Se apreciaron daños en el inmueble después de la restitución de la posesión a la propiedad. Tales daños se tasaron pericialmente en 8.645,00 euros, más IVA. Así, se interesaba sentencia por la cual se condenase a los demandados a abonar a los actores 10.460,45 euros, y con imposición de costas.

II.-)La Procuradora D^a. Teresa Martí i Amigó, en representación de D. Pedro Francisco y D^a. Adela , presentó escrito de contestación a la demanda. Se alegó falta de legitimación activa de los actores. D^a. Pilar y D. Isaac no llegaron nunca a ser arrendadores, ya que la anterior propietaria D^a. Sabina falleció después de la finalización del contrato. Además, los actores no eran propietarios de la vivienda en el momento en que se interpuso la demanda, ya que con anterioridad, en fecha 4 de noviembre de 2021, la enajenaron a un tercero. Se negó que el contrato se hubiese resuelto por falta de pago de las rentas. Los demandados estaban en trámites para comprar un piso desde hacía tiempo. Las relaciones con la arrendadora eran de total confianza. Los demandados firmaron escritura de compra de su nueva vivienda el 4 de mayo de 2020, e hicieron la mudanza el 27 de mayo de 2020. Se entregaron las llaves en fecha 2 de junio de 2020, a través de "Assessoria Torrelles". Se convino con la propietaria que la renta de mayo no se pagaría, a cuenta de la fianza. Aun así, la propiedad no hizo entrega de los 700 euros restantes. Desde el 2 de junio de 2020 hasta el 21 de marzo de 2022 la propiedad no hizo ninguna reclamación por supuestos daños en la finca. Se destacaba que el perito autor del informe acompañado a la demanda no había acudido a la vivienda hasta el 5 de agosto de 2020. Por tanto, se

negaba el nexo causal entre la posesión de la vivienda por los demandados y los daños cuya indemnización se reclamaba con la demanda. Se alegó prescripción de la acción del artículo 1968 del Código Civil (en adelante, CC). En realidad, la única reclamación entre las partes se hizo por los demandados, por una factura de agua, de 158,65 euros, por un consumo posterior a la fecha en que se devolvió la vivienda. Se negó la existencia de daño alguno. La piscina y el espacio ajardinado no formaban parte del arrendamiento. No había ninguna previsión en el contrato sobre uso y mantenimiento de la piscina y el jardín. Cuando se firmó el contrato la piscina estaba tapada, y los demandados no se dieron cuenta su lamentable estado hasta el verano siguiente, en 2016. Esta parte hizo reparaciones puntuales a través de un amigo, para utilizar la piscina ese verano. En el verano de 2017 se repitió la misma situación. La propiedad se desentendió y no quiso hacer reparación alguna. Ante el coste que suponía hacer una reparación adecuada, los arrendatarios no volvieron a utilizar la piscina. La actora reclamaba indemnización en base a una factura que no constaba pagada. Los trabajos facturados supondrían en la práctica hacer una piscina nueva. En caso de asumir la responsabilidad por la cuantía reclamada, los arrendadores obtendrían una sustancial mejora. La limpieza y poda de la parcela no eran obligaciones que se desprendiesen del contrato. En cuanto al cristal de la puerta corredera, el hecho de que transcurriesen dos meses hasta que el perito acudió al inmueble hace que no pueda admitirse la relación de causalidad. Se privó a esta parte de la posibilidad de reparar los daños que pudieran existir. No se había probado la minusvaloración de la finca. Así, se solicitaba sentencia desestimatoria de la demanda, con imposición de costas a la actora.

Se presentaba en el mismo escrito demanda reconvenzional, para reclamar a los actores la cantidad que estaba pendiente de retornarse con motivo de la fianza constituida en su momento. Además, estaba pendiente de abono a esta parte la factura de agua correspondiente a unos consumos posteriores a la fecha de restitución de la posesión de la vivienda a la propiedad. En consecuencia, se solicitó sentencia condenando a D^a. Pilar y D. Isaac a abonar a esta parte 858,65 euros, más intereses y costas.

III.-) El Procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de D^a. Pilar y D. Isaac, presentó escrito de contestación a la reconvencción. Esta parte se ratificó en el relato contenido en la demanda. Curiosamente, la parte demandada negaba legitimación activa a esta parte y sin embargo formulaba reclamación contra ella. La anterior propietaria D^a. Sabina falleció en fecha 15 de junio de 2020, antes de que la propiedad recuperase la posesión de la vivienda. En cualquier caso, esta parte asumió los costes de reparación de la finca, y sólo después vendió el inmueble a un tercero. Si la acción entablada por esta parte estuviera prescrita, también lo estaría la de la reconvencción. Se comunicó la entrega de llaves por los arrendatarios ya a finales de junio de 2020. Las rentas pendientes de abono eran las de los meses de mayo y junio de 2020. En el contrato los arrendatarios declaraban conocer el estado de la vivienda, y se comprometían a su conservación. La piscina y zona ajardinada estaban en el inventario. Ha de aplicarse la presunción iuris tantum de que el estado de la vivienda era correcto a la fecha del contrato. En cuanto a la factura de agua por importe de 158,65 euros, se alegó que la parte demandante reconvenzional no había acreditado su existencia, ni su pago. En consecuencia, se solicitó la desestimación de la demanda reconvenzional, con imposición de costas a la parte actora reconviniente.

IV.-) La sentencia de instancia desestimó la demanda, y también la reconvencción. Para la juez, los demandantes no tendrían legitimación para el ejercicio de la acción, ya que no habría quedado probado que fuesen arrendadores en el momento en que se resolvió el contrato, ni que fuesen propietarios cuando se presentó la demanda. Además, la acción ejercitada estaría prescrita. Esa falta de legitimación activa conllevaría también la falta de legitimación pasiva respecto de la demanda reconvenzional. Por tanto, se acordó la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la parte actora. Y, además, se acordó la desestimación de la demanda reconvenzional, con imposición de costas a la parte actora reconviniente.

V.-) La representación de D^a. Pilar y D. Isaac se alza contra aquella resolución. En cuanto a la legitimación, los actores sucedieron a su madre en todos sus derechos y obligaciones, desde la fecha de su nacimiento. Recibieron el derecho a reclamar a los arrendatarios por los daños existentes en la vivienda arrendada. Y ese derecho no se extingue por la venta de la finca a un tercero. Además, los apelantes fueron quienes repararon los daños y abonaron ese coste, con lo que también por ello están legitimados para reclamar. Se niega que haya prescripción, ya que la acción que se ejercita es contractual. Y, aunque fuese extracontractual, el plazo de prescripción no sería de un año, sino de tres años, por el artículo 121-21 del Código Civil de Catalunya (en adelante, CCCat). El plazo de un mes del art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) no es un plazo de prescripción. Se invoca la doctrina de los actos propios, y es que la parte contraria reconoció la legitimación de esta parte al formular su reclamación. El jardín y la piscina estaban incluidos en el contrato. El deber de su conservación y mantenimiento era de los demandados. El mal estado de esos elementos en el momento de restituir la posesión está probado, y es atribuible a los arrendatarios. La prueba practicada acredita que la reparación asumida por esta parte no constituiría una mejora. En consecuencia, se solicita Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, y en su lugar se dicte Sentencia estimando la demanda, con imposición de costas a la parte contraria.

VI.-) La representación de D. Pedro Francisco y D^a. Adela se opone al recurso formulado. En la audiencia previa quedó como hecho no controvertido que los arrendatarios habían devuelto las llaves de la vivienda el 2 de junio de 2020. Después de eso, los actores nunca reclamaron nada. Se insiste en que los demandantes no tienen legitimación para reclamar, y que la acción ejercitada está prescrita. No cabe aplicar la doctrina de los actos propios. Se insiste en que de los pactos contractuales queda claro que el jardín y la piscina no entran en el contrato, y no se especificaron especiales deberes de conservación y mantenimiento de esas zonas. Los demandados devolvieron la finca tal y como la habían recibido. La reclamación de la actora se basa en un presupuesto que supone una reforma integral, de modo que en caso de estimación de la demanda se estaría generando una sustancial mejora para la propiedad. En conclusión, se solicita la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia dictada, con imposición de costas a la parte recurrente.

SEGUNDO.- Acción ejercitada

Ejercita la parte actora una acción de reclamación de cantidad por los perjuicios apreciados en la vivienda sita en Torrelles de Llobregat, DIRECCION000. Los demandantes, D^a. Pilar y D. Isaac, son herederos de D^a. Sabina, que arrendó dicho inmueble a D. Pedro Francisco y D^a. Adela por contrato de 6 de octubre de 2015 (doc. nº 1 de los acompañados a la demanda). El contrato se resolvió en junio de 2020.

Se reclama por la parte actora una cantidad como indemnización por los desperfectos existentes en la finca, y que fueron apreciados una vez recuperada la posesión.

La acción se fundamenta en la obligación del arrendatario de devolver la cosa arrendada. Más allá de los términos literales del contrato, son aplicables los arts. 1561 y ss. CC. Así, el art. 1561 CC dispone: *"El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable"*. El art. 1562 CC establece: *"A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario"*. El art. 1563 CC indica: *"El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya"*. El art. 1564 CC, finalmente, dice: *"El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa"*.

Los demandantes D^a. Pilar y D. Isaac interponen recurso de apelación contra la sentencia que desestimó su demanda (y también la demanda reconvencional) al haber considerado la juez de instancia que los mismos carecían de legitimación activa para el ejercicio de su acción (y, por ende, de legitimación pasiva para la demanda reconvencional formulada de contrario).

TERCERO.- Legitimación activa de D^a. Pilar y D. Isaac para el ejercicio de la acción entablada en este pleito.

Cabe comenzar pronunciándose, por tanto, sobre la legitimación activa de D^a. Pilar y D. Isaac para el ejercicio de la acción entablada en este pleito. Y, sobre ello, esta Sección no comparte el criterio de la juez de instancia, al considerar que los demandantes sí ostentan legitimación activa para el ejercicio de la acción.

Vaya por delante que en la audiencia previa celebrada en estas actuaciones quedó fijado como hecho no controvertido que el contrato de arrendamiento al que se refiere este litigio finalizó en fecha 2 de junio de 2020. Es posible que ello se debiese a un error de la representación letrada de la parte demandante, ya que en la demanda inicial y en la contestación a la reconvención se sostenía otra cosa. No obstante, junto a su contestación a la demanda la representación de D. Pedro Francisco y D^a. Adela aportó, como doc. nº 2, un documento emitido por "Assessoría Torrelles", que habría sido la encargada de gestionar la firma del contrato y la finalización del mismo, suscrito de puño y letra por los demandados, según el cual la entrega de llaves por los arrendatarios se produjo el día 2 de junio de 2020. No se impugnó la autenticidad de dicho documento, y no se practicó ninguna otra prueba que permita pensar que la fecha en que los demandados restituyeron la posesión de la vivienda arrendada fuese otra. Es más, no se ha cuestionado por la actora la intervención de "Assessoría Torrelles" como intermediadora o gestora de aquel acto de recepción de llaves por los arrendatarios, una vez extinguido el contrato.

Pues bien, pudiéndose considerar probado que el arrendamiento al que se refiere este pleito se resolvió el 2 de junio de 2020, cabe afirmar que, en aquella fecha, la arrendadora era D^a. Sabina, madre de los demandantes, la cual falleció en fecha 15 de junio siguiente (doc. nº 2 de la demanda). Por tanto, cuando los demandantes se convirtieron en herederos de D^a. Sabina, el arrendamiento ya se había extinguido. Por tanto, es cierto que los mismos nunca llegaron a ser propiamente arrendadores.

Lo que ocurre es que, en aquel momento, aún no se había cumplimentado el plazo de liquidación de la fianza conforme al art. 36 LAU. Y, desde luego, los actores adquirieron como herederos todos los derechos y obligaciones de los que la causante era titular. Por tanto, los demandantes adquirieron tanto la obligación de liquidar la fianza frente a los arrendatarios, como el derecho de crédito frente a los mismos para reclamar por los desperfectos que existiesen en la vivienda. Sostener lo contrario vendría a suponer que el derecho

a reclamar por esos desperfectos, y la obligación de los arrendatarios de responder por tales daños, se extinguiría al fallecimiento de la persona que hubiese sido arrendadora. Ello no se compadece con el art. 661 CC, citado por la parte actora en su recurso de apelación (*"los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones"*), y que en el ámbito de Catalunya tiene se correspondería con el art. 411-1 CCCat (*"El heredero sucede en todo el derecho de su causante. Consecuentemente, adquiere los bienes y derechos de la herencia, se subroga en las obligaciones del causante que no se extinguen por la muerte, queda vinculado a los actos propios de éste y, además, debe cumplir las cargas hereditarias"*).

El hecho de que con posterioridad se hubiese transmitido la propiedad de la vivienda a un tercero no sería obstáculo para la legitimación activa en este procedimiento, en la medida en que la naturaleza de la acción ejercitada sería personal u obligacional, en ningún caso real.

Y, en último término, también cabría reconocer legitimación activa a los actores, más allá de su derecho de propiedad o de su condición de parte en el contrato de arrendamiento, por el hecho de haber soportado a sus expensas y haber sufragado el coste necesario para reponer el inmueble dañado a su estado anterior. La legitimación activa podría venir dada en tal caso no tanto por la condición de parte contractual, o titular de los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento, sino por el hecho de ser perjudicados tras la asunción del coste necesario para reparar los daños cuya indemnización se reclama.

Está claro, por tanto, que los actores tienen legitimación activa para el ejercicio de la acción, y en ese sentido el recurso debe ser estimado.

CUARTO.- Prescripción de la acción

Esta Sección tampoco puede compartir la conclusión de la juez de instancia sobre la prescripción de la acción. Ante todo, y como ya se ha dicho en el Fundamento anterior, la legitimación de las partes vendría dada por haberse subrogado en los derechos y obligaciones de su causante, la inicialmente arrendataria D^a. Sabina. Por tanto, la acción ejercitada en este procedimiento sería la de responsabilidad contractual, y no extracontractual. En consecuencia, el plazo de prescripción de un año contenido en el art. 1968 CC no sería aplicable.

Pero es que, en último término, aunque se entendiese que la responsabilidad predicable de los demandados es extracontractual, derivada del perjuicio asumido por los demandantes al haber sufragado el coste necesario para la reparación de los daños cuya indemnización se reclama, el precepto aplicable sobre prescripción de la acción no sería el art. 1968 CC, sino el art. 121-21 CCCat, propio del Derecho Civil de Catalunya. Y, por tanto, el plazo de prescripción no sería de un año, sino de tres.

En definitiva, los posibles plazos de prescripción que cabría aplicar a la acción ejercitada en este procedimiento por D^a. Pilar y D. Isaac serían los propios del Derecho Civil de Catalunya, esto es, el de diez años del art. 121-20 CCCat (plazo ordinario de prescripción de las acciones), o el de tres años del art. 121-21 CCCat (plazo especial de prescripción de la acción de responsabilidad extracontractual). Está claro que ninguno de esos dos plazos habría transcurrido en este caso.

QUINTO.- Responsabilidad de los arrendatarios en los daños cuya indemnización se reclama

Respecto de la responsabilidad de la persona arrendataria en los daños y deterioro apreciados en una vivienda, con posterioridad al contrato de arrendamiento, esta Sala ha consolidado un régimen que puede sistematizarse de la siguiente manera (por todas, Sentencia nº 560/2022, de 30 noviembre 2022):

- a) A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 1562 CC).
- b) El arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia y destinarla al uso pactado (art. 1555.2 CC).
- c) El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.
- d) El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, y es igualmente responsable del deterioro causado por las personas de su casa (arts. 1563 y 1564 del mismo texto), inversión probatoria que se justifica porque es el inquilino el que se encuentra en la custodia, posesión y disfrute de la cosa arrendada, y por tanto en mejor posición probatoria, como creador de los riegos.

SEXTO.- Aplicación de dicho régimen al presente caso. Estimación parcial de la demanda

En este caso, el doc. nº 2 de los acompañados a la contestación a la demanda y la declaración testifical de la trabajadora de "Assessoria Torrelles" sirven para concluir que la restitución de la posesión de la vivienda a favor

de la parte arrendadora, una vez finalizado el arrendamiento, no fue especialmente conflictiva ni problemática. Tampoco consta que posteriormente hubiese reclamación alguna a los arrendatarios por el mal estado que presentaba la vivienda. El perito que ha intervenido en el procedimiento a instancia de la parte actora, D. Alexis, no visitó por primera vez el inmueble, a los efectos de inspeccionar la vivienda e identificar los daños, hasta el día 5 de agosto de 2020, es decir, cuando ya habían pasado más de dos meses desde que los arrendatarios restituyeron las llaves y devolvieron la posesión de la vivienda.

Llama la atención, con ello, el escaso celo de la parte arrendadora en dejar constancia del estado de la vivienda. La identificación y tasación pericial de los daños se instó incluso cuando ya había pasado el plazo de un mes previsto en el art. 36 LAU para proceder a la liquidación de la fianza constituida con motivo del arrendamiento.

Ello obliga a ser especialmente cauteloso a la hora de establecer la relación causal entre la posesión de la vivienda por los demandados y los daños cuya indemnización pretende la parte actora. Y es que, en cualquier caso, la única parte que ha promovido la realización de un dictamen pericial para la concreción y valoración de los daños existentes en la vivienda ha sido la parte actora, sin que exista ninguna otra tasación o valoración que resulte útil a los efectos de poder cuestionarla o contradecirla.

I.-) En primer lugar, en cuanto a los daños en piscina, debe estimarse la pretensión de la parte actora. Ante todo, es evidente que el espacio de la finca destinado a piscina y jardín sí estaba incluido en el arrendamiento suscrito por las partes. Existen múltiples pruebas que llevan a esta Sección a tal conclusión. En primer lugar, al identificarse la finca en el contrato, no se hace ninguna descripción exhaustiva de la misma, pero sí aparecen para su determinación los datos registrales. Por tanto, cabe pensar que el objeto del arrendamiento fue la finca tal y como aparece en el Registro de la Propiedad, y ello englobaría tanto la casa-vivienda propiamente dicha como el terreno adyacente, destinado a piscina y patio-jardín. En segundo lugar, en el inventario incorporado al contrato como adjunto se hace constar *"Estado de la piscina funcionando"*, lo que hace pensar que ese elemento sí forma parte del contrato. En tercer lugar, en algunas fotografías incorporadas al contrato se puede observar la piscina y el espacio ajardinado, lo permite deducir que se trata de una superficie que también está incluida en el contrato. Y, en cuarto lugar, el propio relato de hechos contenido en la contestación a la demanda es elocuente respecto de que los propios demandados entendían que se trataba de un espacio incluido dentro del arrendamiento. En concreto, se dice que en el año 2016 los arrendatarios encomendaron a un amigo (Sr. Melchor, que intervino como testigo) la realización de unos arreglos puntuales o "parcheos" para poder utilizar la piscina. Y que en el año 2017 reclamaron de la propiedad la realización de una reparación adecuada para garantizar el buen uso de la piscina. Es claro que ninguna de las dos acciones, si fuesen ciertas, habría estado justificada si hubiesen entendido que esa piscina no formaba parte del arrendamiento.

Y, pudiendo considerar que se trataba de un espacio incluido dentro del arrendamiento, cabe apreciar la responsabilidad de la parte demandada, en los términos interesados por la actora en este pleito. Llama la atención que D. Pedro Francisco y D^a. Adela no han cuestionado el mal estado en que se encontraba la piscina en el momento en que la vivienda se devolvió a la propiedad. Lo que se ha venido a decir es que ya en el año 2015, cuando se concertó el arrendamiento, la piscina estaba en ese estado. Sin embargo, como se ha expuesto en el Fundamento anterior, salvo prueba en contrario debe presumirse que la finca se encontraba en correctas condiciones de uso y conservación cuando fue entregada a los arrendatarios en el año 2015. No consta ninguna comunicación ni reclamación por los demandados a la arrendadora, ni en el año 2016, ni en 2017, ni en ningún otro momento, informando de la existencia de daños en el inmueble, y de la necesidad de proceder a su reparación. Si hubiese sido cierto que la piscina ya presentaba un lamentable estado en el año 2015, o en el año siguiente, o en cualquier momento durante el transcurso del contrato, era carga de los arrendatarios la de comunicarlo a la arrendadora, y, en su caso, solicitar la adecuada reparación. No habiéndose aportado tal prueba de ningún modo, deberán pechar ahora con la carga de soportar los desperfectos existentes.

Por otro lado, el perito Sr. Alexis ya señaló durante el juicio que los daños en la piscina no eran vandálicos, y que difícilmente se habrían podido producir en los dos meses inmediatamente anteriores a su visita. También destacó el perito que la valoración de los daños contenida en su informe habría podido ser más exhaustiva y detallada en cuanto a las partidas a asumir, pero que en cualquier caso obedecía a las actuaciones necesarias para reponer el daño causado, sin que pueda entenderse que se trata de la instalación de una nueva piscina.

En consecuencia, procederá estimar la pretensión de la parte actora respecto de las dos partidas reseñadas por el perito en relación a la reparación de piscina (3.120 euros y 3.625 euros). Esos importes coinciden con la factura de "Díaz Pools Online, S.L.", de 6.745.00 euros, más IVA, es decir, 8.161,45 euros, que también ha sido averada por el perito en cuanto a su procedencia e idoneidad.

II.-) No cabe acoger, sin embargo, la pretensión de la parte actora referida a limpieza de parcela, recorte de árboles y poda de vegetación (1.400 euros, más IVA), ni reposición de vallado (240,00 euros, más IVA). Se trata

de daños que no se aprecian en las fotografías incorporadas al informe pericial aportado por la actora. Sólo se han aportado unos presupuestos de reparación, que no han sido ratificados por su autor. Y todo ello en una finca no especialmente extensa en cuanto a superficie (211 m2 de terreno, de los que 82,05 m2 estarían ocupados por la casa), y con una piscina que ocupa un tamaño significativo. En las fotografías aportadas apenas puede verse la zona ajardinada, ni el vallado cuya reposición se ha presupuestado. Teniendo en cuenta la falta de prueba relativa a la identificación del daño, y que la cantidad reclamada es cuantitativamente alta pero se basa en un mero presupuesto que no consta que fuese sufragado por los demandantes, se antoja improcedente acceder a esta petición.

III.-) Tampoco cabe acoger la petición de indemnización por rotura de cristal de puerta corredera (260,00 euros, más IVA). En este caso, el daño se habría producido de manera puntual, y por tanto no hay motivo para presumir que el mismo fuese anterior en más de dos meses a la visita del perito. Además, la factura de agua cuyo recobro pretendían los arrendatarios, que aparece incorporada a una conversación de whatsapp cuya autenticidad no ha sido impugnada, revela que entre el 27 de julio y el 31 de agosto de 2020 hubo actividad en la finca, hasta el punto de haberse registrado en poco más de un mes un consumo de 31 metros cúbicos de agua. Con ello, no cabe afirmar de manera plena una relación causal entre la posesión de la vivienda por los demandados y la existencia de tal daño. La carga de la prueba respecto de esa relación causal correspondía a la parte demandante (art. 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en adelante LEC), y es evidente que la prueba pericial practicada al efecto, con la declaración del perito durante el juicio, no es suficiente a tal fin.

IV.-) Aunque la representación de D. Pedro Francisco y D^a. Adela no ha presentado recurso de apelación, ni ha impugnado la sentencia, y por tanto debe mantenerse incólume el pronunciamiento sobre desestimación de la demanda reconvenzional, las partidas en que se fundamentaba aquella reclamación sí pueden ser tenidas en cuenta como motivos de oposición a la demanda, máxime cuando las circunstancias en que se basan sí fueron expuestas en el propio escrito de contestación.

Así, puesto que puede declararse probado que D. Pedro Francisco y D^a. Adela entregaron las llaves de la vivienda en fecha 2 de junio de 2020, momento en que puede entenderse finalizado el contrato, sólo estaría pendiente de pago una mensualidad de renta cuando el arrendamiento se extinguió, y por tanto existiría un derecho de los arrendatarios a deducir de la suma reclamada en la demanda la cantidad de 700,00 euros.

También debe deducirse de la suma reclamada el importe de 158,65 euros, correspondiente a una factura de suministro de agua correspondiente a un período posterior a la finalización del contrato. Ya se ha dicho que no se ha impugnado la autenticidad de los documentos aportados junto a la contestación a la demanda. De ellos se desprende que D. Pedro Francisco y D^a. Adela ya reclamaron a los actores por el hecho de haber abonado esa factura. Y el motivo que los propietarios adujeron para no pagarla era el hecho de que los arrendatarios habían dado de baja el suministro, y el nuevo alta y la acometida les conllevaría un desembolso similar. Es cuestionable que los arrendatarios, en aquel momento, no estuviesen legitimados para dar de baja el suministro. Y más cuestionable aún resulta el derecho de los demandantes de hacer responder sobre los demandados del coste de la nueva alta, máxime cuando tampoco se ha aportado prueba de la misma. Con ello, ha de reconocerse el derecho de los arrendatarios a que se descuente el importe de aquella factura, sin perjuicio de las acciones que en su caso puedan corresponder a la propiedad.

Con todo ello, deberá entenderse que la demanda presentada por D^a. Pilar y D. Isaac debe estimarse parcialmente, concretamente en la cuantía de 7.302,80 euros (8.161,45 - 700,00 - 158,65).

SÉPTIMO.- Intereses

A la cantidad objeto de condena le serán de aplicación los intereses previstos en el art. 576 LEC.

OCTAVO.- Costas procesales

Conforme al art. 398.2 LEC, en la redacción aplicable a este procedimiento, la estimación del recurso de apelación presentado por D^a. Pilar y D. Isaac conllevará que no se adopte pronunciamiento expreso sobre costas de la segunda instancia.

En cuanto a las costas de primera instancia, la estimación parcial de la demanda conllevará que cada parte abone las causadas a su instancia y las comunes por mitad, conforme al art. 394 LEC.

Obviamente, el pronunciamiento desestimatorio de la reconvencción presentada por D. Pedro Francisco y D^a. Adela, con la consiguiente atribución de costas a la parte actora reconviente, ha de mantenerse incólume, en la medida en que los actores reconvenzionales no han presentado recurso de apelación, ni han impugnado la sentencia.

Vistos los preceptos citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA la estimación del recurso de apelacióninterpuesto por el Procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de D^a. Pilar y D. Isaac .

En consecuencia, acordamos **la revocación**de la Sentencia nº 161/2023, de 16 de octubre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Sant Boi de Llobregat, en los autos de Juicio Ordinario nº 260/2022-1, en el sentido de que **estimamos parcialmente la demanda**interpuesta por el Procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de D^a. Pilar y D. Isaac , y **CONDENAMOS**conjunta y solidariamente a D. Pedro Francisco y D^a. Adela a pagar a los demandantes **siete mil trescientos dos euros con ochenta céntimos de euro (7.302,80 €)**. Todo ello con el incremento de los **intereses**del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (interés legal del dinero, incrementado en dos puntos), desde la fecha de esta sentencia y hasta el completo pago.

En cuanto a las **costas**de primera instancia derivadas de la demanda principal interpuesta por D^a. Pilar y D. Isaac , cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Se mantiene el resto de pronunciamientos contenidos en la sentencia de instancia.

Y todo ello sin adoptar ningún pronunciamiento condenatorio sobre las **costas de esta alzada**.

Se acuerda la devolución a los recurrentes del depósito constituido para recurrir, conforme a lo establecido en la Disp. Adic. 15^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Contra la presente sentencia cabe **recursode** casación, en su caso, ante esta Sección, en el plazo de veinte días, constituyendo el depósito correspondiente.

Conforme a la Ley 4/2012, de 5 de marzo, del Parlamento de Catalunya, si hubiese de fundamentarse el recurso, aunque sea en parte, en infracción del ordenamiento jurídico catalán, cabría recurso de casación, en caso de apreciarse contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya o del antiguo Tribunal de Casación de Catalunya, o por falta de dicha jurisprudencia.

Así por esta sentencia, lo pronunciamos y firmamos.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.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.