



Roj: **SAP SS 716/2026 - ECLI:ES:APSS:2026:716**

Id Cendoj: **20069370022026100431**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Donostia-San Sebastián**

Sección: **2**

Fecha: **23/06/2026**

Nº de Recurso: **182/2024**

Nº de Resolución: **470/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **IÑIGO FRANCISCO SUAREZ ODRIOZOLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º 000470/2026

ILMOS/ILMA SRES/SRA

MAGISTRADO D. IÑIGO SUAREZ DE ODRIOZOLA

MAGISTRADO D. FELIPE PEÑALBA OTADUY

MAGISTRADA D^a. ANE GARAY OLABARRIA

En Donostia - San Sebastián, a 23 de junio de 2026

La Sección N^o 2 de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, constituida por los/as Ilmos/Ilmas. Sres./Sras. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento Ordinario 0000194/2022 - 0 del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Irun. Plaza n^o 5 , a instancia de D. Eutimio , apelante - demandante y defendido/a por el/la letrado/a D^a. MARIA DEL CARMEN PEREZ FREILE, contra D.^a Marina , apelada - demandada, representada por la procuradora D^a. EMMA GUERRERO AZAÑEDO y defendida por el letrado D. JESUS AMUNARRIZ AGUEDA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 15 de enero de 2024 dictada por el mencionado Juzgado.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El 15 de enero de 20024 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n^o 5 de Irun dictó Auto, que contiene la siguiente Parte Dispositiva:

"Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ BELMONTE, en nombre y representación de D. Eutimio , contra D.^a Marina y, en consecuencia:

1. Absuelvo a D.^a Marina de todos los pedimentos cursados en su contra.
2. Condeno en costas a D. Eutimio .".

SEGUNDO.-Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso Recurso de apelación contra ella que fue admitido, y elevados los autos a esta Audiencia se señaló día para Votación y Fallo.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han cumplido todas las formalidades prescritas por la Ley.

CUARTO .-Ha sido el Ponente en esta instancia el Ilmo. Sr. Magistrado D. IÑIGO SUAREZ DE ODRIOZOLA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

Antecedentes básicos y recurso de apelación.-

1.-Demanda de juicio ordinario interpuesta por D. Eutimio contra Dña. Marina solicitando en el SUPPLICO el dictado de una sentencia condenando a la demanda al abono de 12.967,5 euros con expresa condena en costas.

Destacamos de la demanda :

-El demandante es arrendatario de la vivienda sita en esta Ciudad de Irún, en la DIRECCION000 a virtud de contrato suscrito el 1 de mayo de 2013 con la demandada que se aporta como documento número 3. Se aporta como documento número 4 el actual contrato de arrendamiento de uno de mayo de dos mil dieciocho que se encuentra vigente.

-Relata en el HECHO SEGUNDO de la demanda lo siguiente :

"Que como se aprecia en las fotografías que se aportan como DOCUMENTOS Número 6 ; 7 y 8 mi mandante se encuentra residiendo en este domicilio en condiciones prácticamente de inhabitabilidad debido a que por la propietaria y arrendadora Doña Marina , no se ha procedido a la reparación de los elementos correspondientes al acceso de agua corriente a la vivienda. Únicamente se ha instalado una especie de grifo provisional, pero sin acceso a agua corriente en el resto de la vivienda. Ni la cocina ni el cuarto de aseo tienen agua corriente. De esta situación existen informes del técnico de reparación "FONTANERÍA, GAS Y CALEFACCION URALANAK" cuya copia se aporta como documento N° 9.

Estos desperfectos, según nos relata nuestro representado, se produjeron por una avería producida en diciembre de dos mil veinte, aproximadamente, entre los días 15 al 20 de diciembre de 2020. Se trata de una avería, que llevó a que se levantara parte de la cocina, en concreto el fregadero de la cocina, y se retiraran unos muebles a los efectos de realizar las obras de reparación, pero que después resultó que no se volvieron a instalar ni a reparar.

En el DOCUMENTO N° 9 se informa que no se puede reparar sin renovar todas las tuberías por ser muy viejas. Esta reparación no fue atendida por la arrendadora en todo este tiempo, según explica mi representado.

Refiere, así mismo, que en algunos períodos de tiempo tuvieron que desalojarles de la vivienda por intervención de los servicios sociales del Ayuntamiento de Irún, y que se han encontrado indefensos esperando que repararan la vivienda, sin que ello ocurriera.

A ello, añadir que Don Eutimio es una persona sin recursos, que cuenta con una familia numerosa (se aporta DOCUMENTO N° 10, consistente en copia del certificado de familia numerosa). Se encuentra asistido por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Irún.

Entendemos que se ha producido por la arrendadora y aquí demandada un incumplimiento de contrato , al no proceder a la reparación de los elementos fundamentales de la vivienda que aparecen en las fotografías aportadas como documentos números 6, 7 y 8 y que son:

1-. Cocina en lo referente a la instalación necesaria para el acceso de agua

corriente a la vivienda y en especial al cuarto de aseo y del grifo necesario para uso del fregadero, así como para conexión a calentador de agua caliente, lavadora....

Señalar que esta conexión de agua no se ha reparado y se encuentran sin estos servicios según manifiesta mi representado.

2-. Colocación nuevamente de los muebles de cocina que se retiraron para

reparar la avería. Sigue sin ellos, tal y como se aprecia en la foto (documento número 6).

3-. Falta de la reparación de la humedad provocada en el techo que resulta insalubre. (documento n o 7)".

-El demandante se encuentra con una orden de desahucio actualmente y solicita una compensación por los daños y perjuicios causados "(....)el abono de una cantidad que cubra la fianza por valor de 525 euros que depositó en su día con la firma de este contrato en fecha uno de mayo de dos mil dieciocho y cuyo justificante se aporta como DOCUMENTO N " 12; así como la cantidad que cubra el abono de las dieciocho mensualidades de renta que por 525 euros se le podrían reclamar desde el mes de diciembre de dos mil veinte en que se produjo la avería,hasta el mes de mayo de dos mil veintidós, en que finaliza la obligación de abonarlas según señalamiento de lanzamiento en Documento nº 11 ".

2.-En tiempo y legal forma se ha contestado la demanda por parte de Dña. Marina solicitando en el SUPPLICO el dictado de una sentencia desestimatoria con imposición de costas.

Destacamos de la contestación :

-Por sentencia judicial dictada en fecha 20 de abril de 2022 (Sentencia no 5112022 del Juzgado de Primera Instancia no 2 de Irún) se declaró la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes tras la demanda interpuesta por la propiedad por impago de rentas.

Se condenaba igualmente a D. Eutimio a abonar la cantidad de 6.300 euros en concepto de mensualidades adeudadas demás de aquellas rentas y cantidades asimiladas que se devengaran hasta la restitución de la vivienda a favor de la parte actora, tomando como referencia el importe de la mensualidad por valor de 525 euros mensuales habiendo devenido firme la sentencia.

Se estableció como fecha de lanzamiento el día 19 de mayo de 2022 sin que a la fecha de la contestación haya abandonado a vivienda. Se señala que el demandante no ha abonado renta alguna desde Marzo de 2021 hasta la actualidad. El arrendatario y su familia han rechazado un piso de acogida ofertado por el Ayuntamiento de Irún.

Continúa relatando en la demanda : "Ya en fecha 15 de junio de 2022 se ofertó a la familia la posibilidad de entrada en un piso de acogida. Y señala el Informe del Ayuntamiento de Irún que la familia lo aceptó, tramitando incluso la solicitud formal para ello.

Pero de forma sorprendente, el 28 de julio de 2022, día de entrada en el Piso de

Acogida Municipal (fecha previamente acordada con la familia, tal como recoge el Informe), el arrendatario y su familia rechazaron en firme la entrada.

De hecho, la familia no ha querido luego firmar el documento de renuncia expresa, tal como sigue expresando el Informe que acompañamos(...)".

-Es cierto que han existido problemas de humedades en la vivienda pero el arrendatario nunca ha advertido de ello a la propiedad. Continúa "(...)No consta ningún requerimiento formal del arrendatario advirtiéndole de deficiencias, ni tampoco ha realizado acción alguna para realizar arreglos, tal como exige la norma legal (Código Civil y Ley de Arrendamientos Urbanos). La propiedad se ha enterado de la existencia de un problema porque los daños por el agua han afectado a otras viviendas y han sido los propios vecinos del inmueble quienes han comunicado la situación.

En relación a la avería que se señala en el correlativo; acompañamos datos que acreditan no sólo la falta de información a la que estaba obligado el arrendatario (notificar cualquier avería) sino además su nula voluntad de permitir el acceso a la vivienda a los técnicos enviados por la propiedad en cuanto conoció la existencia de un problema.

El propio documento número 9 aportado de contrario es clarificador: Fontanería Urlanak intentó reiteradamente acceder a la vivienda tras detectarse humedades en el inmueble.

El meritado Informe, de fecha 16 de Febrero de 2022 comienza de esta manera "Tras realizar cuatro visitas a dicha vivienda, en la cuarta visita conseguimos entrar en la vivienda y realizar una prueba de estanqueidad en la instalación de agua"

"El agua en estos momentos está causando daños en los pisos DIRECCION001 , DIRECCION002 , DIRECCION003 y DIRECCION004 . por lo que es muy urgente realizar el corte de agua en la vivienda DIRECCION000 . para que deje de caer agua al resto de pisos.

También indica dicho Informe que "En dicha vivienda mientras se realicen los trabajos de fontanería y albañilería no será posible vivir en ella, ya que no tendrá suministro de agua ni desagües hasta finalizar la obra".

Es decir, para realizar los trabajos urgentes (situación sólo conocida por la propiedad tras las denuncias de los vecinos), lógicamente se hacía necesaria la colaboración del arrendatario: el actor Sr. Eutimio y su familia.

Pero no fue así: ni previamente advirtió de ningún problema, ni después colaboró; al contrario, no permitía a nadie entrar en la vivienda, tal como expresamente recoge Fontanería Urlanak en su Informe.

Esta información se completa con la clarificadora valoración de la situación que hace la Administradora del Inmueble. Así, Dña. Nicolasa , de Inmobiliaria IRUN LAU, remitió un email al letrado firmante, indicando las circunstancias del problema y la nula disposición a colaborar del arrendatario: Nuestro documento nº 4(...)".

-En relación con la situación económica del demandante ocurre que trabaja y recibe ayudas de la Administración por un importe de 11.158,49 euros tal y como consta en el certificado de LANBIDE .

Se relata "(...)Queda claro que el actor sigue habitando a fecha de hoy la vivienda objeto de esta litis; y consta acreditado que no paga ni una sola renta o cantidad asimilada desde hace mucho tiempo: La sentencia de desahucio, dictada el día 20 de Abril de 2022, recoge en su Fallo - además de la obligación de desalojo de

la vivienda - la condena a abonar 6.300 euros en concepto de las mensualidades adeudadas, comprendidas entre los meses de marzo de 2021 a marzo de 2022 (un año). A ello hay que sumar el impago de las rentas adeudadas desde dicha Sentencia, (20 de Abril de 2022 hasta la actualidad: otros 3.150 €. Es decir, el actor adeuda a la demandada la cantidad total de 9.450 €".

Màs adelante "Pero el actor comete un fraude no sólo con la Administración: desviando el dinero que debía servir para pagar las rentas y percibiendo ayudas cuando dice que trabaja, sino también con la ahora demandada: no sólo por imputar unos daños en la vivienda a la propiedad que tal vez han sido cometidos por él (no se aporta ninguna pericial de contrario); sino también por exigir una compensación económica apoyada en la reversión de rentas que él nunca ha pagado (enriquecimiento injusto a todas luces).

A ello hay que añadir su silencio a la hora de avisar de cualquier avería. Silencio que atenta contra la exigencia del artículo 2.3 de la LAU (el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo). La misma exigencia se recoge en el artículo 1559 del Código Civil. Y también la falta de colaboración con los técnicos en aras a solucionar cualquier avería(...)".

3.-Previos los trámites de rigor se ha dictado sentencia de fecha 15 de Enero de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Irún y cuyo FALLO consta en el ANTECEDENTE DE HECHO PRIMERO de la presente resolución.

4.-D. Eutimio ha interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia solicitando en el SUPLICO "(...) que estimando el recurso, revoque la sentencia recurrida dictando otra en su lugar por la que se acuerde conceder lo solicitado por esta parte en nuestra demanda y condene a la demandada a abonar al actor 12.967,5 euros, más los intereses con expresa condena a las costas".

Se ha alegado en esencia :

-Rechaza la posición de la sentencia de instancia en la que se sostiene que el apelante no comunicó debidamente los daños al propietario y arrendador para que pudieran repararse.

Razona la parte apelante "(...) El Juez de instancia no ha tenido en cuenta, que precisamente mi representado ha intentado comunicar y no le han facilitado tal comunicación. Así tanto mi representado como la testigo declararon en el juicio, que los medios habituales de comunicación ya no le eran efectivos a mi representado, prácticamente se encontraba incomunicado con los propietarios de la vivienda arrendada porque no le contestaban al teléfono, no le recibían los pagos del alquiler, y no tenía donde dirigirse.

Ante esta situación, según declararon tanto mi representado como la testigo que había presenciado toda la situación creada con la avería de la vivienda, nuestro representado acudió de buena fe a la administradora, puesto que no podía hacerlo de otra manera. Es decir, notificó a la arrendadora y demandada a través de la administración de la vivienda en un intento de evitar daños mayores. La comunicación si se ha producido, por lo que se entiende que el artículo 21.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos si se ha cumplido(...)".

-Cuestiona la valoración de la prueba de interrogatorio que efectúa la sentencia ignorando las reglas del artículo 316 de la LEC.

-En relación a la oposición en cuatro ocasiones a que entraran los gremios en su casa el apelante razonando "(...) como se llega a considerar un incumplimiento el hecho de que mi representado alegue que necesita un lugar digno donde alojar a su familia y que se le notifique con tiempo para programar ese desalojo y que puedan hacer la reparación(...). Entiende su Señoría como válido el email de la administradora enviado con intención de cubrir la situación a la demandada, justificando precisamente que se le avisa que se marchen al día siguiente. O lo que es lo mismo, que se marchen inmediatamente sin previo aviso. Porque un aviso de estas características, es lo mismo que no avisar si se trata de una familia numerosa,

que trata de mantener un hogar, y no cualquier alojamiento. Lo que pedía mi representado, era un alojamiento equivalente a la vivienda que tenía".

-Indica que "(...) La reclamación por daños que se solicita por esta parte, lo es

precisamente, porque al no ofrecer a mi representado una solución factible, se le tuvo en la vivienda en condiciones insalubres, de lo cual derivó los desarreglos y daños en la vivienda que se alega por la demandada. (...) "Que ante este incumplimiento por la actora, mi representado tuvo que hacer frente a una reclamación del pago del arrendamiento del piso, y precisamente eso es lo que solicitamos en compensación por los daños causados a mi representado, que se le indemnice por el incumplimiento de la arrendadora, poniendo trabas a mi representado para que no pudiera comunicar la avería, culparle después, y desahuciarlo por impago,

procediendo a continuación a la venta de la vivienda como realmente deseaban desde un principio. Esto también lo declararon en la testifical presentada por la demandada. Se dijo claramente que se quería vender el piso y que deseaban que el inquilino se fuera. Estas declaraciones se encuentran

grabadas y no se han tenido en cuenta por la juzgadora de instancia. Consideramos que en estas circunstancias expuestas y de lo que quedó constancia en el juicio, mi representado si cumplió con la obligación que exige el artículo 21.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y que ha sido precisamente una aptitud de boicot por la parte arrendadora y demandada la que ha provocado que mi representado haya sido considerado como incumplidor. Han reconocido que según se produjo el desahucio, se procedió a la inmediata venta de la vivienda."

La representación procesal de Dña. Marina se ha opuesto en tiempo y legal forma al recurso interpuesto de contrario solicitando su desestimación con imposición de costas.

SEGUNDO.-

Examen del recurso de apelación.

Previo.-

1º.-La reclamación que formula D. Eutimio se fundamenta en haber tenido que residir en el domicilio arrendado en condiciones de prácticamente inhabitabilidad sin acceso a agua corriente en la vivienda salvo un grifo instalado provisionalmente a consecuencia de una avería producida en Diciembre de 2020 e imputando el demandante/ arrendatario a Dña. Marina el incumplimiento de la previsión contenida en el artículo 21.1 de la LAU que establece:

"1.-El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, 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 1563 y 1564 del Código Civil".

El demandante ha cuantificado el daño sufrido en la suma de 12.967,5 euros cuyo desglose es el siguiente :

-FIANZA POR 525 EUROS : 525 EUROS

MES DE DICIEMBRE DE 2020:525 EUROS

12 MESES DEL AÑO 2021= 525X12:6300 EUROS

5 MESES DE ENERO A MAYO DE 2022: 525 X 5 : 2625 EUROS

TOTAL CORRESPONDIENTE AL PRINCIPAL RECLAMADO : 9.975 EUROS

CANTIDAD CALCULADA PARA INTERESES Y COSTAS: 2992,5 EUROS.

2º.-En el escrito de contestación a la demanda se ha alegado , sustancialmente, que el demandante no comunicó a la propiedad la existencia de avería alguna en la vivienda teniendo conocimiento de ella a través de las quejas de diferentes vecinos (DIRECCION001 , DIRECCION002 , DIRECCION003 , DIRECCION004)que se vieron afectados por el agua que caía del piso del demandante impidiendo el demandante en hasta cuatro ocasiones a los técnicos la entrada para las reparaciones pertinentes y mostrándose contrario al abandono de la vivienda para la realización de los trabajos de reparación.

3º.-En el juicio de desahucio número 416/2021 recayó sentencia de 20 de abril de 2021 acuya virtud se acordò en el FALLO :

"Por todo lo expuesto, ESTIMO SUSTANCIALMENTE la demanda interpuesta por la,representación procesal de Dña. Marina frente a D. Eutimio y:

DECLARO la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre Dña. Marina y D. Gabriel , como parte arrendadora, y D. Eutimio , como parte arrendataria, en fecha 1 de mayo de 2018.

CONDENO a D. Eutimio a abonar la cantidad de 6.300 euros, en concepto de mensualidades comprendidas durante los meses de marzo de 2021 a marzo de 2022, en favor de Dña. Marina , Asimismo, CONDENO A D. Eutimio a abonar las rentas y aquellas otras cantidades asimiladas que se devenguen hasta la restitución de la vivienda en favor de la parte actora(tomando como referencia el importe de la mensualidad por valor de 525 euros mensuales).Todo ello sin perjuicio de que de dicha suma puedan detraerse las cantidades ya consignadas por la representación procesal de D. Eutimio en este juzgado a disposición de la parte actora.

CONDENO a D. Eutimio a abonar las costas procesales ocasionadas en el presente procedimiento.

CONDENO a D. Eutimio a desalojar la vivienda sita en DIRECCION000 , de la localidad de Irún, debiendo ponerla a disposición de Dña. Marina bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento.

Fondo.-

Dispone el artículo 21.3 de la LAU:

"3. 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. En 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".

No aparece acreditado el cumplimiento de tal obligación por parte del arrendatario de anunciar a la propiedad la existencia de la avería.

Consideramos que correspondía al demandante / arrendatario la carga de acreditar tal extremo no siendo suficiente la deposición de Dña. Remedios quien manifestó tener relación con la mujer del demandante / apelante. El demandante manifestó en el interrogatorio que llamó por teléfono varias veces a la propiedad y a la Administradora y que incluso dejó notas escritas bajo la puerta.

Sorprende que el demandante, inquilino desde el año 2018 , no haya sido capaz de comunicarse con la propiedad para dar cuenta de la avería de la vivienda cuando sí ha realizado trámites en la Administración para recabar ayudas sociales como la RGI y la Prestación Complementaria de Vivienda de la que resulta beneficiario como consta en el documento 3 de la contestación a la demanda.

El demandante ,asimismo, sí ha tenido capacidad lingüística y de gestión, para obtener la designación de Letrado del Turno de Oficio.

Igualmente el demandante / apelante cursó a ETXEBIDE el escrito de 1 de septiembre de 2021 aportado con la contestación a la demanda invocando "(...)SOLICITUD DE DERECHO SUBJETIVO A LA OCUPACIÓN I,EGAL DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA".

Por todo ello no es aceptable que no se pudiera poner en contacto con la propiedad a través de carta ; burofax ; acta notarial o un profesional contratado para dar cuenta de la existencia de la avería que invoca. Esa posibilidad real para hacer uso de tales medios al objeto de poner en conocimiento de la propiedad la avería se ve avalada por lo manifestado por el demandante en sede de interrogatorio y por el propio contenido de la comunicación a ETXEBIDE que consta en autos donde indica "(...)Que he intentado abonar las mensualidades desde el mes de junio de 2021" (atrasadas porque desde enero de 2021 no había nadie en la vivienda de los arrendadores para recoger el dinero como se acostumbraba) remitiendo giros postales a la dirección obrante en el contrato de arrendamiento DIRECCION005 de Irún, que se me están devolviendo(...). Fue por lo tanto capaz también de encontrar como solución la remisión a la propiedad de giros postales con los importes de las rentas adeudadas.

Si el demandante/apelante fue capaz de obtener la prestación de RGI, la prestación complementaria de vivienda , obtener la designación de Letrado de Oficio con el papeleo y burocracia que conlleva , no se entiende que no fuera capaz de utilizar otras alternativas para comunicarse con la propiedad salvo, según asevera, la telefónica. Los intentos de contacto con la propiedad para poner en conocimiento de ésta la necesidad de efectuar reparaciones solo están avalados por lo manifestado por el demandante/apelante en sede de interrogatorio judicial y por el testimonio de Dña. Remedios , vecina y que tiene relación con la mujer del demandante /apelante, testimonios que fueron negados tanto por la nuera de la demandada Dña. Amparo como por el hijo de ésta D. Celestino por lo que no cabe fundar el acogimiento de la posición del demandante basada en la prueba personal.

Igualmente consta acreditado a través del documento 4 de la contestación a la demanda (e- mail de la Administradora Dña. Nicolasa) y documento número 9 de la demanda (informe de URLANAK Fontanería, Gas y calefacción) las reiteradas reticencias del demandante para permitir la entrada a los operarios para arreglar la fuga de agua que afectaba a difenretes pisos del inmueble (DIRECCION001 ; DIRECCION002 ; DIRECCION003 y DIRECCION004) .

Destacamos del documento número 4 de la contestación a la demanda el e-mail remitido por la Inmobiliaria IRUN LAU de 25 de febrero de 2022 al Letrado D. Jesús Amunárriz Agueda :

"El martes se paso el fontanero Juan Alberto para indicarle que el miércoles por la mañana se pasaba para empezara 1as obras del cambio de las tuberías, este señor le indicó que no podía que tenía que trabajar que podía venir dos horas el miércoles u otro día otra hora y que el le iría diciendo cuando podía pasarse.

Juan Alberto le indico que él trabaja de jornada y no puede ir un día una hora otro día otra así cuando quiera él, que puede retrasar una hora por 1o que sea pero no puede trabajar en esas condiciones. Gabriel a través de un fontanero conocido de él le ha puesto un grifo para que tenga agua, sin tener que pasar por la instalación que pierde agua. Pero así no se puede estar, no tiene agua en el baño ni para el sanitario, pero todo esto motivado por él que no deja que se reparen las cosas (...)"

Destacamos del Informe de URLANAK de 16-2-2022 "(...)Tras realizar cuatro visitas a dicha vivienda, en la cuarta visita, conseguimos entrar en la vivienda y realizar una prueba de estanqueidad en la instalación de agua.

Tras realizar la prueba de estanqueidad, se comprobó que hay una fuga en la instalación de agua privativa de dicha vivienda.

(...)"

Igualmente resulta acreditado que el apelante y su familia se negaron a abandonar la vivienda impidiendo con ello que se procediera a la realización de los trabajos de reparación de las instancias dañadas (documentos número 6,7 y 8 aportados con la demanda) a consecuencia de la actuación de URLANAK para solventar el problema de la fuga de aguas. No se entiende el motivo de la negativa para abandonar temporalmente la vivienda.

En el escrito de contestación a la demanda consta como documento número 2 un Informe de la Responsable del Servicio de Atención Primaria Area de Bienestar Social Ayuntamiento de Irún en el que se destaca :

"(...) posibilidad de alojamiento en dichos pisos de acogida, con fecha 15 de junio de 2022 se le ofertó a la familia la posibilidad de entrada en dicho alojamiento. En primer momento la familia aceptó este recurso y presentó solicitud formal para la tramitación. A partir de este momento y contando con el consentimiento de la familia demandada, se comunicó a los abogados de las partes este hecho para que lo tuvieran en cuenta.

Sin embargo, el 28 de julio, día de la entrada en el Piso de Acogida municipal

(previamente acordada con la familia) rechazan en firme, la entrada en dicho recurso.

Ante esta situación, por nuestra parte en la entrevista realizada en nuestras

dependencias, se plantea a la familia la firma de un documento de renuncia expresa

para informar a ese juzgado de este importante cambio de decisión. La familia se niega en rotundo a firmarlo, por lo que ante esta circunstancia, se elabora por parte de estos Servicios Sociales una acta de renuncia por parte de las profesionales que estuvieron en dicha entrevista y que adjuntamos a este escrito, (...)"

Efectivamente consta aportada con la contestación a la demanda el "Acta de Renuncia a Piso de Emergencia " fechada el día 28 de julio de 2022 y firmada por los técnicos Dña. Palmira y Dña. Esperanza del programa de atención en situaciones de desahucio o pérdida inminente de vivienda del Ayuntamiento de Irún.

Por lo que el demandante / apelante y su familia tuvieron una oportunidad real para abandonar el piso mientras se efectuaran las obras de reparación rechazando esa opción

El estado de la vivienda al que hicieron referencia el hijo y la nuera de Dña. Marina cuando testificaron en el juicio se corresponde con el contenido de la Diligencia de lanzamiento donde el LAJ indica " El piso está destrozado. sucio, falta todo el mobiliario de la cocina y parte de las habitaciones y la puerta de acceso por el ascensor está descajonada. Se procede al cambio de cerradura ". En el contrato de arrendamiento de 1 de mayo de 2018 aportado con la demanda en su ESTIPULACION PRIMERA párrafo tercero ya se indica en relación al mobiliario y enseres de la finca que se encuentran en buen estado de conservación. No se comprende que el estado del piso plasmado en la Diligencia de lanzamiento pueda ser fruto de una gotera o escape de agua o del uso.

La situación de inhabilitación y falta de salubridad del inmueble tanto para el demandante como para su familia no ha sido imputable a la propiedad sino a la propia actitud del demandante impidiendo el trabajo e los gremios para la realización de los trabajos de reparación procedentes.

Las consideraciones precedentes hacen inviable el éxito de la acción ejercitada en la demanda.

La invocación de la situación de vulnerabilidad del arrendatario demandante está fuera del estudio de la demanda y del presente recurso ya que lo que se ejercita en la demanda es la acción derivada del artículo 21.1 de la LEC cuyo incumplimiento motiva al demandante para reclamar una suma en concepto de perjuicios sufridos.

Conclusión todo de lo anterior :

La actitud del arrendatario/ demandante no comunicando la fuga de agua ,que afectó no solo a la vivienda arrendada sino a tres viviendas más de la propiedad ,lo que incrementó la magnitud de los daños y su reticencia a permitir el paso de los gremios para la realización de los trabajos de reparación y no la desidia, la dejadez o el incumplimiento por la propiedad de la obligación contemplada en el artículo 21.1 de la LAU es lo que ha generado la inhabilitación de la vivienda.

Por lo indicado procede la desestimación del recurso de apelación interpuesto

TERCERO.-

Vista la desestimación del recurso de apelación procede la imposición a la parte recurrente de las costas devengadas en la alzada (artículo 398.1 de la LEC).

Visto lo expuesto

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D. Eutimio contra la sentencia de 15 de enero de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Irún y, en consecuencia, confirmamos la resolución recurrida.

Procede la imposición a la parte recurrente de las costas devengadas en la alzada.

Se mantiene el pronunciamiento de costas en la instancia.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe recurso de **CASACIÓN** ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este tribunal tiene abierta en el BANCO SANTANDER con el número 1858/0000/12/0182-24, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 06-casación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.-Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos./Ilmas. Sres./Sras. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo./Ilma. Magistrado/a Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, el/la Letrado de la Administración de Justicia, certifico.