



Roj: **SAP AB 590/2026 - ECLI:ES:APAB:2026:590**

Id Cendoj: **02003370012026100374**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Albacete**

Sección: **1**

Fecha: **16/07/2026**

Nº de Recurso: **90/2025**

Nº de Resolución: **395/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA MARTINEZ-MOYA FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Albacete, núm. 4, 12-11-2024 (proc. 2/2023),
SAP AB 590/2026**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALBACETE

SECCION 1ª

ALBACETE

SENTENCIA: 00395 / 2026

AUDIENCIA PROVINCIAL

ALBACETE

SECCION PRIMERA

Apelación Civil nº 90/2025

Juzgado de 1ª Instancia núm. 4 de Albacete

Proc. Ordinario 2/23

APELANTE: D. Constantino

Procurador: Dª Concepción Vicente Martínez

APELADO: D. Salvador y Dª Eloisa

Procurador: D. Juan-Carlos Campos Martínez

S E N T E N C I A NUM. 395/26

EN NOMBRE DE S. M. EL REY

Ilmos. Sres.

Presidente

D. CESAR MONSALVE ARGANDOÑA

Magistrados

D. JOSE RAMÓN SOLIS GARCIA DEL POZO

Dª MARÍA MARTÍNEZ-MOYA FERNÁNDEZ

En Albacete a dieciséis de julio de dos mil veintiséis.

VISTOS en esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los autos de juicio ordinario nº 2/2023, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Albacete, y promovidos por D. Constantino, contra D. Salvador

y D^a Eloisa ; cuyos autos han venido a esta Superioridad en virtud de recurso de apelación que, contra la sentencia dictada por el referido Juzgado, en fecha 12 de noviembre de 2.024, interpuso el demandante.

Habiéndose celebrado Votación y Fallo el día **16 de julio de 2026**.

ANTECEDENTES DE HECHO

ACEPTANDO en lo necesario los antecedentes de la sentencia apelada; y

PRIMERO.- Por el citado Juzgado se dictó la referida sentencia, cuya parte dispositiva dice así: "**FALLO:** Que desestimando la demanda formulada por D. Constantino contra D. Salvador y Dña. Eloisa , debo absolver y absuelvo a éstos de todas las peticiones hechas en su contra, con imposición de las costas procesales a D. Constantino . - Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Albacete, que, en su caso, deberá interponerse ante este Juzgado dentro del plazo de veinte días desde su notificación. - Notifíquese a las partes dando cumplimiento al artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y déjese certificación literal de la presente resolución en los autos. - Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo."

SEGUNDO.- Contra la Sentencia anterior se interpuso recurso de apelación por el demandante D. Constantino , representado por medio del Procurador D^a Concepción Vicente Martínez, bajo la dirección del Letrado D. José-Luis Gisbert del Campo, mediante escrito de interposición presentado ante dicho Juzgado en tiempo y forma, y emplazadas las partes, por la demandada D. Salvador y D^a Eloisa , representada por el Procurador D. Juan-Carlos Campos Martínez, bajo la dirección del Letrado D. Antonio-José Moreno García, se presentó en tiempo y forma ante el Juzgado de Instancia escrito, elevándose los autos a esta Audiencia para su resolución, previo emplazamiento de las partes para su comparecencia ante esta Audiencia Provincial por término de diez días, compareciendo los mencionados Procuradores en sus respectivas representaciones ya indicadas.

TERCERO.- En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

VISTO siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a MARÍA MARTÍNEZ-MOYA FERNÁNDEZ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda iniciadora del procedimiento el actor, en su condición de arrendatario de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Aguas Nuevas, Albacete, ejercitaba frente a sus arrendadores, por contrato de 21 de octubre de 2021, una acción para la ejecución de las obras necesarias en la vivienda en virtud del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y otra indemnizatoria por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento contractual de los arrendadores al amparo de los artículos 1101 y 1556 del Código Civil (CC), todo ello porque, en síntesis, la vivienda presentaba desperfectos que los arrendadores se han negado a arreglar, pese a los reiterados requerimientos a tal fin, omitiendo su obligación de atender las reparaciones necesarias para que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad (art. 1554 CC), y tenían unos enseres sin retirar del garaje que privaban al arrendatario del uso de un espacio de 3x3 metros. Suplicaba la condena "*a la ejecución de obras en relación al artículo 21 de la LAU y la correspondiente indemnización por daños y perjuicios producidos y que se puedan producir, a razón de un 30% del importe de la renta multiplicado por los meses en que esta situación se ha mantenido y se mantenga*". A tales pretensiones se opusieron los demandados.

La sentencia desestimó íntegramente la demanda, e impuso las costas al actor. De un lado, entendió que la acción tendente a la realización de las obras necesarias carecía sobrevenidamente de objeto, al haberse extinguido el contrato por sentencia de desahucio anterior, de 9 de mayo de 2024. A tal pronunciamiento se aquieta el actor recurrente. De otro, no consideró acreditado el incumplimiento por los demandados de su deber de realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad que justifique la indemnización por daños y perjuicios interesada, en lo esencial, porque (i) en el contrato se afirmaba conocer el estado de la vivienda y se estableció un plazo de 5 días para la revisión de los desperfectos (se procedió a la limpieza y pintura de la vivienda, a la reparación de la vitrocerámica, lavavajillas, tapas de los inodoros, sellado de las ventanas, revisión de radiadores y cerradura del buzón), (ii) que los defectos denunciados o bien no eran tales (armario empotrado sin mobiliario interior), no eran obras necesarias para la habitabilidad sino pequeñas reparaciones (mobiliario de cocina, grifo, campana extractora, carpintería o mosquiteras), estaban pendientes de alguna gestión del demandante (caldera de gas) o carecían de trascendencia (la ocupación del bajo de la escalera del sótano por unos enseres) y, (iii) además, tuvo en cuenta que el actor venía incumpliendo desde noviembre de 2022 su obligación del pago de las rentas.

Frente a tal desestimación de la acción indemnizatoria se alza el actor en recurso en el que, denunciando error en la valoración de la prueba practicada e incorrecta aplicación del artículo 21 LAU y de los artículos 1556 y



concordantes del Código Civil, en lo esencial, y expresado en la necesaria síntesis arguye (i) que la sentencia omitió atender el régimen de saneamiento por vicios ocultos de los artículos 1484 y ss CC que daría lugar a la rebaja de la renta mientras que no se ejecutaron las reparaciones, dado que muchos de los defectos no eran manifiestos o evidentes (v. gr. la entrada de agua por la campana los días de lluvia o el mal funcionamiento de la caldera de gas); (ii) que la sentencia da por reconocido el hecho de que los inquilinos conocían el estado de la vivienda cuando en audio de 25 de octubre de 2021 el demandado reconoce lo contrario; (iii) que la residencia de los arrendadores en Canadá no permite relajar sus obligaciones contractuales y que las reparaciones que hicieran al margen de las que se reclaman y antes de la celebración del contrato resultan irrelevantes; (iv) disiente de que los desperfectos denunciados no afectasen a la habitabilidad de la vivienda; (v) que los enseres en el garaje impedían el uso de éste como tal; (vi) que no se impagaron las rentas, sino que se consignaron judicialmente. Solicita la estimación del recurso y la condena al pago de una indemnización equivalente al 30% del importe de la renta durante los meses en que se mantuvo la situación de incumplimiento contractual.

Al recurso se oponen los demandados que solicitan la confirmación de la resolución recurrida, con costas al recurrente. Destacan cómo en la demanda no se ejercitó acción de saneamiento por vicios ocultos, sino una acción de incumplimiento contractual, de ahí que es una vedada innovación las referencias en el recurso a dicho régimen jurídico, siendo que además, las acciones del artículo 1486 CC estarían caducadas al tiempo de interponer la demanda; defienden la valoración probatoria efectuada por la sentencia recurrida y destacan cómo el recurso no denuncia, en realidad, la efectuada por el juzgador de instancia; que no consta en autos el audio de 25 de octubre de 2021 que transcribe el recurso, por lo que no debe tomarse en consideración; que el recurrente hace gala de mala fe al haber efectuado formalmente unas consignaciones de las rentas pero sin haber posibilitado su entrega a los arrendadores.

SEGUNDO.- El recurso ha de ser desestimado y confirmada la resolución recurrida ya que ninguno de los argumentos revocatorios esgrimidos en el recurso merecen la favorable acogida de la Sala.

Comenzando con la alegada infracción por inaplicación del régimen de vicios ocultos de los artículos 1484 y ss CC asiste la razón a la recurrida cuando arguye que tal alegato no fue objeto de lo expuesto y ejercitado en la instancia por lo que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), no puede ser tenido en cuenta ni contestado en esta resolución, que debe ceñirse a los hechos y fundamentos de derecho que han sido objeto de la primera instancia, determinando su causa de pedir en los términos recogidos en el fundamento anterior.

En cuanto a si el actor tenía o no conocimiento del estado de la vivienda, también asiste la razón a la recurrida cuando destaca cómo el audio con el que se pretende desvirtuar el reconocimiento plasmado en el contrato no consta válidamente aportado a los autos por lo que tampoco podemos tomarlo en consideración. Pero es que, además, existe prueba aportada con la demanda de que efectivamente sí concurría esta circunstancia porque sólo así se explica que, semanas antes de la firma del contrato, existan mensajes entre el actor y la demandada (acont. 4) relativos a la visita previa a la casa (*"Te aviso si tengo más novedades, sé que querías ir a verla", "Si, claro, así la vería"*), o que días antes de la firma del contrato, existan mensajes del actor al demandado (acont. 3) del siguiente tenor: *"Hola Salvador, en cuanto a la cama, si te parece bien, mañana cuando estén los pintores le echo un vistazo y te digo si la podemos dejar"* o *"Mañana lo reviso y te envío fotos"*. Item más, conociera o no realmente el estado de la vivienda, es más relevante que establecieran un plazo de cinco días para revisar los desperfectos o reparaciones que deben ser subsanados por el arrendador; y que conste y se reconozca en el interrogatorio múltiples reparaciones y trabajos efectuados por los demandados en la vivienda que ya el juzgador de instancia recoge en su resolución. En fin, ha de presumirse que la fijación y aceptación de la renta se adecuaba al estado conocido de la vivienda que por todos era sabido que se hallaba vacía tiempo después de haber estado alquilada y que sus propietarios llevaban años sin visitar, tal como resulta de lo reconocido en los interrogatorios.

La residencia de los actores en Canadá no es utilizada por el juzgador de instancia para relajar la identificación de sus obligaciones como arrendadores, pero sí es una circunstancia más para evaluar hasta qué punto tales obligaciones han sido o no cumplidas, atendiendo el conjunto de circunstancias concurrentes, pues esta es la cuestión esencial: si los arrendadores han incumplido la obligación de entregar y mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido que les impone el artículo 21 LAU y si, por ello, se abre la acción indemnizatoria que al amparo de los artículos 1101 y 1556 CC se ejercitan en la demanda.

Y la Sala comparte plenamente la valoración efectuada por el juzgador de instancia. De un lado, resulta acreditado que los demandados no han desatendido sus obligaciones de efectuar reparaciones necesarias, y así, consta atendida la pintura de la vivienda, su limpieza en profundidad, la reparación de la vitrocerámica, el lavavajillas, el frigorífico, el llenado de la caldera de gas, la revisión de los radiadores, de la caldera de pellets, la sustitución de las tapas de los inodoros, el ajuste y sellado de ventanas y puertas, el engrase de las persianas, la adquisición de un mando a distancia para el garaje, el cambio de cerradura del buzón, todas ellas reconocidas

en el interrogatorio del actor. En fin, un elenco de reparaciones, alguna de las cuales incluso sería discutible que correspondieran a la propiedad ni que éstas, ni las que se reclaman en el procedimiento, fueran anteriores al comienzo del arriendo, pues la pericial que sirve de soporte a la acción indemnizatoria no es apta para acreditar que los defectos que refleja sean anteriores a la entrada del actor en el uso de la vivienda.

De otro lado, compartimos que ninguno de los defectos reclamados supone un incumplimiento contractual de la obligación de dotar a la vivienda de las necesarias condiciones de habitabilidad del que derive indemnización alguna. Así, algunos de los defectos reclamados no lo son, siendo que el hecho de que el armario empotrado carezca de amueblamiento interior no lo supone, al no existir obligación del arrendador de dotar a los armarios empotrados de un revestimiento interior que nunca han tenido, así como tampoco lo es que de los dos interfonos existentes sólo esté, desde siempre, conectado uno de ellos. Los defectos en el mobiliario de cocina, grifo, campana extractora, manivelas o mosquiteras, conmutación de interruptores, no afectan a la habitabilidad, como el propio perito reconoció en el plenario, siendo que tampoco es exigible al arrendador que todos los elementos existentes en una vivienda que se sabe que no es nueva tenga todos sus elementos como si de nueva instalación se tratase. La nimiedad de las reparaciones impide exigir una sustancial rebaja de la renta. En lo que hace a la caldera, también quedó acreditado y resulta del interrogatorio del actor, que la revisión de la misma pendía de una gestión documental que el inquilino no atendió, siendo que tampoco consta que durante años el actor y su familia no hayan podido hacer uso de la caldera sino, a lo sumo, un uso incómodo del agua caliente lo que, por otra parte, tampoco el perito pudo comprobar. En fin, en cuanto al depósito de enseres de los propietarios en el garaje, ni consta que la que figura en la pericial fuese su ubicación inicial -que los demandados niegan en interrogatorio-, ni consta que priven del uso normal del garaje o que no puedan ser puestos en lugar en que tal afectación quedara, en su caso, solventada. Si a ello se une que se reconoce que ocupan un espacio no superior a 3x3 metros en una vivienda de 180 m² y que si no se extrajeron fue porque los actores residen en Canadá y cuando tenían previsto viajar a España el inquilino no estaría en la vivienda, consideramos, con el juzgador de instancia, que este hecho tampoco supone un incumplimiento contractual que lleve a tener que indemnizar con una rebaja de la renta.

En definitiva, procede la confirmación de la sentencia por sus propios y acertados fundamentos que la Sala comparte en su integridad.

TERCERO.- COSTAS.- La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas causadas al recurrente, en aplicación del artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Constantino contra la sentencia nº 531/2024 dictada el 12 de noviembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Albacete en autos de procedimiento ordinario nº 2/2023 CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición de costas al recurrente.

Contra la presente resolución no cabe interponer recurso ordinario. Cabe interponer ante este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES contados desde el día siguiente al de su notificación y en escrito conforme a los artículos 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), RECURSO DE CASACIÓN para conocimiento y resolución por el Tribunal Supremo, si concurre interés casacional en los términos del artículo 477 LEC. El escrito deberá ajustarse a los acuerdos de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo (Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles, publicado en el BOE de 21.09.2023).

Conforme a la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) la interposición de dicho recurso precisa la constitución de un depósito de CINCUENTA EUROS (50 euros) mediante consignación en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre del Juzgado o del Tribunal, lo que deberá ser acreditado y sin cuya constitución no será admitido a trámite.

Notifíquese esta resolución a las partes en la forma prevenida en el artículo 248 LOPJ y con indicación de la forma de constitución del depósito para recurrir, en los términos de la DA Decimoquinta LOPJ.

Expídase la correspondiente certificación con remisión de los autos originales al Juzgado de procedencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación al rollo de su razón, lo pronunciamos mandamos y firmamos