



Roj: **SAP B 6790/2026 - ECLI:ES:APB:2026:6790**

Id Cendoj: **08019370042026100702**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **30/09/2026**

Nº de Recurso: **32/2025**

Nº de Resolución: **727/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOSE LUIS VALDIVIESO POLAINO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

-

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012003225

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

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

Concepto: 0650000012003225

N.I.G.: 0801942120218184613

Recurso de apelación 32/2025 -M

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 31

Procedimiento de origen:Juicio verbal (250.2) (VRB) 715/2021

Parte recurrente/Solicitante: Juana

Procurador/a: Anna Rosell Mir

Abogado/a: Susana Barba López

Parte recurrida: PATRIMONIS BERSACH S.L.

Procurador/a: Pol Sans Ramirez

Abogado/a: ALFONSO MÁXIMO JARA MARTÍNEZ

SENTENCIA Nº 727/2026

Magistrados:

D. JOSE LUIS VALDIVIESO POLAINO

D. FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES

D. ROBERTO GARCÍA CENICEROS

En la ciudad de Barcelona a treinta de septiembre de dos mil veintiséis.

Vistos por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona los autos de juicio verbal número 715/2021, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Barcelona, a instancia de PATRIMONIS BERSACH, S.L., representada por el procurador D. Pol Sans Ramírez y defendida por abogado, contra Dña. Juana , representada por la procuradora Dña. Anna Rosell Mir y defendida por la abogada Dña. Susana Barba López; cuyos autos están pendientes ante dicha sección en virtud del recurso interpuesto por la demandada contra la sentencia dictada por la juez del indicado Juzgado en fecha 15 de marzo de 2024.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero: La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente: **"ESTIMO INTEGRAMENTE** la demanda presentada por PATRIMONIS BERSACH S.L. contra Juana , **CONDENANDO** a Juana al pago de la cantidad de 31.340,07.-euros, más intereses legales, en concepto de rentas, mas aquellas rentas impagadas o cantidades asimiladas desde la fecha de esta sentencia.

Las costas se imponen a la demandada, Juana "

Segundo: La parte demandada interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia, del que se dio traslado a la parte contraria, que lo impugnó, elevándose seguidamente las actuaciones a esta Audiencia Provincial, para la resolución del recurso planteado. Se señaló para la deliberación y decisión el día 9 de julio de 2026.

Tercero: En el procedimiento se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el magistrado señor Valdivieso Polaino.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero: 1. El proceso se refiere al arrendamiento de la vivienda situada en DIRECCION000 , de esta ciudad, que fue acordado mediante contrato de 1 de noviembre de 2017, por plazo de 3 años y renta inicial de 650 euros, actualizada al tiempo de inicio del proceso a 666,81 euros al mes.

La propietaria, Patrimonis Bersach, S.L., formuló demanda de juicio verbal en reclamación de las rentas devengadas desde mayo, inclusive, de 2020, dado que la demandada no había efectuado su pago. La cantidad fue concretada en el juicio en 31.340,07 euros, como correspondiente al período de mayo de 2020 a marzo de 2024, ambos meses inclusive. Se reclamaron también las rentas futuras, conforme al artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. La oposición de la demandada se centró en los defectos que tenía la vivienda, que la demandante no quiso reparar, en un intento de presionarla para que dejase la vivienda. El impago estaba amparado por el incumplimiento de la demandante. La arrendataria formuló reconvencción reclamando 6.000 euros por los daños y perjuicios ocasionados por el mal estado de la vivienda.

3. El Juzgado estimó la demanda. Consideró que no se había demostrado que la arrendadora hubiese incumplido obligación alguna, que justificase el impago. No se pronunció sobre la reconvencción, aunque no se pidió complemento de la sentencia.

Segundo: 1. Debe partirse de que el arrendador está obligado a realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, conforme al artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que prevé en su apartado 4 que al arrendatario solo le corresponde realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

2. El perito que actuó a instancia de la propietaria informó que había observado una gran presencia de hongos en la pared de la fachada, un *"ambiente muy cargado"* y falta de ventilación el día de la visita. No había observado filtraciones a través de la fachada, la cual era de grosor considerable, propia de la antigüedad del edificio. En el juicio indicó que no podía descartar que hubiese habido filtraciones. El presupuesto de reparación de la empresa a la que pertenecía el perito fue de 1.800 euros.

Dña. Adela , arquitecta técnica que trabajaba para el ayuntamiento, intervino a instancia de la señora Juana . Había visitado la vivienda en abril de 2021. Se le había pedido un informe sobre habitabilidad de la vivienda e hizo una inspección simplemente visual, sin realizar otro tipo de comprobaciones. Observó humedades por filtraciones que provenían del cuarto de baño del piso de arriba y estaban situadas en el baño de esta vivienda, el cual tenía ventilación mecánica, pero era insuficiente. En la sala y en la habitación también había humedades de condensación, tanto en las paredes como en el techo. No había visto filtraciones, pero sí manchas de humedad. En su informe concluyó que la vivienda no tenía las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas

reglamentariamente para viviendas de antigüedad anterior a 1984, como era ésta. Lo esencial era que las viviendas no deben tener filtraciones o humedades.

Tercero: 1. En el recurso de apelación se insiste en los defectos de la vivienda y en la pasividad de la propietaria respecto a la subsanación, lo que legitimaba a la arrendataria para no pagar las rentas conforme a la doctrina conocida con la expresión *"exceptio non adimpleti contractus"*.

2. El recurso no puede ser estimado tal como se plantea, porque, pese a las deficiencias existentes, la demandada y su familia habían continuado residiendo en la vivienda, de modo que habían satisfecho su necesidad de vivienda y no puede admitirse que la arrendataria quede exonerada del pago de la renta de esa vivienda en la que continuó residiendo durante todos estos años. Se entiende que, dados los problemas de vivienda existentes, a la arrendataria no le resultase posible buscar otra y se viese obligada a permanecer en la arrendada pese a sus defectos. Pero es que, de todos modos, examinados los defectos que los técnicos han relatado, no puede considerarse que comportasen una inhabilitación de la vivienda.

3. Sin embargo, se considera que la propiedad no mantuvo la vivienda en condiciones de habitabilidad adecuadas, como era su obligación. Tenía humedades y una ventilación escasa en el cuarto de baño, que no fueron subsanadas pese a que la arrendataria requirió dicha subsanación, como consta en el documento 5 de la demanda, que es una impresión de determinadas comunicaciones mediante whatsapp entre el abogado de la demandante y la arrendataria. En la primera de ellas el abogado se refirió a la reclamación que la señora Juana había hecho en marzo de 2020 mediante burofax, en relación con las humedades existentes en la vivienda, lo que acredita que la arrendataria había planteado el tema de las humedades antes de dejar de pagar la renta.

A nuestro juicio no puede mantenerse la renta en la cuantía en que fue pactada, cuando la propiedad no cumplió adecuadamente su obligación, establecida en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Hubo un incumplimiento parcial de la obligación, que debe conducir a una disminución de la cuantía de la renta, al amparo de lo establecido en los artículos 1101 y 1124 del Código Civil y de la doctrina conocida con la expresión *"exceptio non rite adimpleti contractus"*, que en resumidas consiste en lo que se ha expuesto, en la reducción de la contraprestación cuando una de las partes no cumple todo lo que debe cumplir, o no cumple correctamente. Esa doctrina ha sido repetidamente recogida por la jurisprudencia, por ejemplo en las sentencias del Tribunal Supremo 787/2009, de 11 de diciembre, y 750/2012, de 12 de diciembre.

La cuestión puede plantearse en un proceso plenario, como es éste de reclamación de rentas, y no hay razón para que no pueda abordarse la cuestión en este proceso, cuando se está admitiendo la posibilidad de imponer al propietario una indemnización por no tener la vivienda arrendada las debidas condiciones de habitabilidad. Pueden mencionarse en tal sentido las sentencias 523/2015, de 25 de noviembre, de esta misma sección y 142/2024, de 5 de febrero, de la Sección 13 de esta misma Audiencia.

4. No hay reglas para graduar la disminución de la renta en un caso como éste. La disminución debe ser la que los jueces consideremos razonable y, haciendo uso de esa posibilidad de graduar la rebaja de la renta, consideramos procedente disminuir la renta reclamada en una tercera parte, de modo que la obligación de pago se reducirá a 20.893,38 euros en cuanto a la renta ya devengada en la fecha del juicio, y a dos tercios de las rentas futuras, en tanto no se elimine la patología existente en la vivienda.

Hay que tener en cuenta que en la sentencia se impone el pago de rentas futuras y, aunque es discutible qué alcance temporal puede tener dicha obligación, la cuestión no se ha discutido en el recurso.

5. En el sentido expuesto se estimará la apelación.

Cuarto: 1. La otra cuestión que se aduce en el recurso es la incongruencia omisiva, por no haberse resuelto en la sentencia sobre la demanda reconvencional.

2. La demandada y demandante reconvencional no pidió el complemento de la sentencia, para que se resolviese sobre la omisión de que se trata. La consecuencia de ello es que no podía solicitarse en apelación que se entrase a resolver sobre la reconvención.

Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y así lo ha entendido repetidamente el Tribunal Supremo, para el recurso de apelación. Pueden mencionarse las sentencias 230/2021, de 27 de abril, 1498/2023, de 27 de octubre y 459/2025, de 24 de marzo.

Quinto: 1. No se hará pronunciamiento respecto a las costas de ninguna de las dos instancias, al estimarse en parte la demanda y el recurso de apelación, conforme a lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Por lo que se refiere a los intereses, en la sentencia de primera instancia se razona al respecto en el fundamento cuarto, en el que se hace referencia a la obligación de imponer el pago de intereses en los

supuestos de mora en el cumplimiento de las obligaciones. El aludido fundamento cuarto termina indicando que a la cantidad reclamada debe añadirse el interés legal, pero sin precisar desde cuándo. En la parte dispositiva se dice que se impone el pago de la cantidad "*más intereses legales*", pero no se dice desde cuándo han de aplicarse.

Estamos en un caso parecido al de la reconvención. No se ha resuelto en la sentencia desde cuándo han de aplicarse los intereses y no se pidió que se precisase dicha cuestión.

Habiendo ocurrido así las cosas, se considera que la suma líquida fijada en la sentencia solo puede devengar el interés del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque ese interés puede y debe aplicarse de forma automática, aunque la sentencia no lo indique. Como en los supuestos de revocación parcial debe resolverse sobre la cuestión del inicio del devengo de los intereses, según establece el apartado 2 del repetido artículo 576, se considera equitativo que este interés se aplique solo desde la fecha de esta sentencia.

3. En cuanto a las rentas posteriores a la sentencia de primera instancia, cuyo pago se impuso como se ha dicho ya, no se considera procedente que devenguen intereses desde la fecha fijada para el pago en el contrato, porque a esas cantidades no puede aplicárseles el artículo 576, que solo rige para las sumas fijadas en resoluciones judiciales con carácter de liquidez, es decir, determinadas concreta y cuantitativamente.

Respecto a esas rentas futuras no existe ninguna resolución judicial que indique qué cantidad ha de pagarse y por tanto solo podría fijarse el pago de intereses legales según las reglas generales, artículos 1101 y 1108 del Código Civil. Pero esto empeoraría la situación de la señora Juana, sin que haya habido recurso de la demandante, lo cual obviamente no es posible. Ya se ha dicho que, aunque la sentencia se refiere a los intereses, luego no impone el pago en la parte dispositiva, ni precisa en el fundamento jurídico qué conceptos se consideraba que debiesen devengar intereses, ni desde cuándo. Y no hubo petición de complemento de la sentencia.

Vistos los preceptos legales citados,

FALLAMOS

Que, estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por Dña. Juana contra la sentencia de fecha 15 de marzo de 2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Barcelona en el proceso mencionado en el encabezamiento, revocamos dicha sentencia y, en su lugar, estimando en parte la demanda, condenamos a la señora Juana a pagar a la demandante, PATRIMONIS BERSACH, S.L., (i) la suma de 20.893,38 euros, con el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha de la presente sentencia y (ii) las rentas y cantidades asimiladas devengadas desde la sentencia de primera instancia, con la precisión de que, en tanto no se resuelvan los problemas de humedades existentes en la vivienda, las rentas se reducirán en una tercera parte. Sin costas en ninguna de las dos instancias.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación por interés casacional (si el recurso presenta tal interés conforme a la ley). Deberá ser interpuesto, 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 Cataluña, 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 Cataluña o del antiguo Tribunal de Casación de Cataluña, o por falta de dicha jurisprudencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos y lo firmamos.

VOTO PARTICULAR

QUE EMITE EL MAGISTRADO ROBERTO GARCÍA CENICEROS, EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 260 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL

Con pleno respeto al sentir expresado en el voto mayoritario del tribunal, formulo VOTO PARTICULAR divergente, en el sentido de que, sin alterar el hecho de estimarse parcialmente el recurso de apelación, debería haberse mantenido el pronunciamiento estimatorio de la demanda inicialmente presentada por PATRIMONIS BERSACHS, S.L., y con estimación de la demanda reconvencional presentada por D^a. Juana.

PRIMERO.- Planteamiento del debate

La valoración de la prueba mantenida por los magistrados de este tribunal, a la que me adhiero, conduce a afirmar que la demandada/apelante D^a. Juana no abonó las rentas derivadas del contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes, durante las mensualidades afirmadas por la actora.

Ante ello, el tribunal sostiene en la sentencia que la vivienda arrendada adolece de defectos por humedad que no constituirían una causa de inhabilitación absoluta, tal y como se desprendería del hecho de que la apelante haya continuado residiendo en ese inmueble. Por tanto, se mantendría incólume la obligación de abonar rentas. Y, por tanto, no podría prosperar la pretensión principal de la parte demandada, consistente en que se desestimase la demanda interpuesta.

No obstante, el tribunal considera probado que la actora/apelada, entidad PATRIMONIS BERSACH, S.L., habría incumplido la obligación prevista en el artículo 21.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), de realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Para la mayoría de este tribunal, ello denotaría que existió un incumplimiento parcial por la arrendadora de sus obligaciones contractuales, en los términos de los arts. 1101 y 1124 del Código Civil (en adelante, CC). Ello facultaría a aplicar la doctrina de la *"exceptio non rite adimpleti contractus"*, y aplicar una reducción a la renta que la arrendataria debe abonar.

Aplicando un criterio prudencial, el tribunal aplica una reducción de un tercio a las cantidades que la arrendataria debía abonar en concepto de rentas debidas. Y esa misma reducción habría de aplicarse a las rentas pendientes de pago (art. 220 LEC) hasta la fecha en que la propiedad procediese al arreglo de los problemas de humedad existentes en la vivienda.

SEGUNDO.- Motivos concretos de la discrepancia.

A mi entender, el problema que se plantea fue previsto por el legislador, y a mi entender el tribunal aplica una solución contraria de la expresamente contemplada.

El art. 21.1 LAU obliga al arrendador *"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 será imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1564 del Código Civil"*. Es claro que la obligación del arrendador surgirá cuando se aprecie la necesidad de llevar a cabo obras por defectos que afecten a las condiciones de habitabilidad propias para que el inmueble pueda servir al uso convenido, y no sólo en los casos en los que concurra una causa de total y absoluta inhabilitación de la vivienda.

Y la consecuencia que el legislador ha previsto para los casos en que el arrendador incumpla tal obligación resulta clara: el arrendatario tendrá derecho a resolver el contrato. Así lo prevé de forma clara y rotunda el art. 27.3.a) LAU.

Es decir, en este caso, si el tribunal consideró probado (y en esa consideración sí coincido), que la vivienda arrendada presentaba defectos que afectaban a su habitabilidad, y el arrendador había incumplido su obligación de llevar a cabo las reparaciones necesarias, pese a habérselo reclamado así la arrendataria, está claro que la Sra. Juana estaba facultada para instar la resolución del contrato.

Por tanto, no se antoja ajustado afirmar que la arrendadora incurrió en un "incumplimiento parcial" de sus obligaciones contractuales. Si PATRIMONIS BERSACH, S.L. desatendió la obligación prevista en el art. 21.1 LAU, tal incumplimiento será grave, relevante y esencial, hasta el punto de que la parte contraria podría instar la resolución del arrendamiento.

Es cierto que pueden darse casos, especialmente habituales a día de hoy por la situación en que se encuentra el mercado de la vivienda, en que la persona arrendataria no esté interesada en resolver el contrato. Pero, ante ello, no considero procedente aplicar soluciones como la mantenida por la mayoría de este tribunal.

Lógicamente, el hecho de que el legislador haya previsto la resolución del contrato como consecuencia del incumplimiento del arrendador de las obligaciones del art. 21.1 LAU no es óbice para que la arrendataria pueda instar la indemnización de daños y perjuicios que resulte pertinente. Tal y como se expresa por mis compañeros de tribunal, las reglas generales de los arts. 1101 y 1124 CC resultarían aplicables a este caso. Ningún motivo habría para sostener lo contrario. Es decir, D^a. Juana está totalmente legitimada para reclamar a PATRIMONIS BERSACH, S.L. el resarcimiento de los perjuicios que haya sufrido por la omisión por la propietaria de su deber de no haber procedido a la reparación de los problemas de humedad que existen en la vivienda.

Es más, este derecho de crédito por los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones que atañen al arrendador sería oponible, e incluso compensable, frente a la reclamación de rentas debidas, máxime si se

tiene en cuenta el carácter plenario de la acción de reclamación de rentas en nuestro Derecho. Eso sí, para proceder a la compensación, deberán concurrir todos los presupuestos contenidos en los arts. 1195 y ss. CC.

Lo que no resulta procedente, en mi opinión, es traducir ese derecho indemnizatorio a cargo del arrendador en una rebaja de la renta debida, durante un periodo indefinido de tiempo, que es lo que la mayoría de este tribunal sostiene.

La obligación del arrendador de llevar a cabo las obras necesarias para conservar el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad no es medible. No puede haber incumplimiento parcial de esa obligación, ni incumplimiento más o menos grave. Sencillamente, se cumple o no se cumple. Y, si no se cumple, la consecuencia que la LAU prevé es la facultad de la parte contraria de resolver el contrato. Lógicamente, con posibilidad de instar la indemnización que proceda por los daños y perjuicios que se hayan irrogado.

Lo que no es admisible, a mi entender, es modular o moderar la renta devengada en función de la "entidad" o "gravedad" del incumplimiento en el que el arrendador haya incurrido. Lo que cabrá cuantificar, en todo caso, será el perjuicio sufrido por el arrendatario.

Lógicamente, ante la reclamación del arrendador de las rentas devengadas e impagadas, y la petición del arrendatario de los perjuicios causados por la no realización de obras de conservación en el inmueble, será posible compensar entre las partes las cantidades debidas. Pero, en todo caso, habrá de tratarse de la concurrencia de dos créditos de los que las partes sean recíprocamente acreedora y deudora, y que sean líquidos, vencidos y exigibles.

Lo que no cabría, en mi opinión, es dictar un pronunciamiento con efectos a futuro, disminuyendo la renta a pagar, proyectándolo incluso a un perjuicio que aún no se ha producido (posterior a la sentencia), pero que se entiende que se producirá mientras no se realicen las reparaciones.

En este procedimiento, la representación de D^a. Juana solicitó la desestimación de la demanda, por el incumplimiento de la arrendadora de llevar a cabo las obras de conservación del art. 21.1 LAU. Esa pretensión resultaba inaceptable, y en ello coincido con la opinión de mis compañeros, ya que ello sería tanto como aceptar que la arrendataria pudiese disfrutar del inmueble arrendado (aun existiendo humedades), sin abonar contraprestación alguna a cambio, mientras se prolongase el incumplimiento por la propiedad. Y, como acción reconvencional, ejercitó una acción de reclamación de daño moral, cuantificada en 6.000 euros, cantidad en que se valoraba el perjuicio causado a la demandada, como consecuencia de estar padeciendo las humedades referidas. Es obvio que la representación de D^a. Juana cuantificó sus perjuicios en ese importe para no superar la cuantía propia del juicio verbal. Con la sentencia dictada por esta Sección, este tribunal estaría cuantificando los perjuicios en una cuantía superior a la expresamente solicitada por la parte demandada/actora reconvencional.

Al justificar la reducción de la pretensión de la actora por la vía del art. 1101 CC, y aplicar la *exceptio non rite adimpleti contractus*, el tribunal ha evitado caer formalmente en una infracción del principio dispositivo, o en incongruencia *extra petita*. Pero, en la práctica, tal solución supone beneficiar a la arrendataria con una reducción de rentas superior a la cuantía solicitada en reconvención (31.340,07 - 20.893,38 = 10.446,69), y que sólo puede corresponder a la suma en que se cuantifican los perjuicios sufridos. Al haberse limitado a la cuantía del juicio verbal, la representación de D^a. Juana ya asumió que los perjuicios no pudiesen liquidarse en una suma superior a los 6.000 euros.

La apelante fundamenta su recurso, entre otros motivos, en la incongruencia omisiva en que habría incurrido la sentencia de instancia al no haberse pronunciado de forma expresa sobre la acción ejercitada mediante demanda reconvencional. Este tribunal no dicta un pronunciamiento expreso sobre ello, porque señala que se debió haber pedido complemento de sentencia, aunque finalmente dicta un pronunciamiento incluso más beneficioso que el interesado en aquella reconvención.

En conclusión, una cosa es cuál es la cuantía en que se estiman los perjuicios sufridos por la arrendataria, que ciertamente son de difícil acreditación. Y otra muy distinta es cuál sea la renta aplicable a este contrato de arrendamiento, cuya cuantificación no puede verse alterada por el supuesto incumplimiento del arrendador de la obligación prevista en el art. 21.1 LAU, ni por el mayor o menor alcance de los perjuicios sufridos por la arrendataria.

Y, sobre todo, la solución adoptada por este tribunal abre la puerta a situaciones difícilmente aceptables. Hay que tener en cuenta que, en muchas ocasiones, el incumplimiento del arrendador de su obligación de afrontar los trabajos de conservación previstos en el art. 21.1 LAU no se deben a dejadez, pasividad, o intención de perjudicar a la otra parte, sino al elevado coste de las obras y la dificultad económica para hacerles frente. Pues bien, la sentencia de este tribunal vendría a legitimar situaciones en que la vivienda arrendada adolezca de defectos importantes, que afecten a su habitabilidad, prolongando tal estado de cosas en el futuro, mediante

una rebaja de la renta. En mi opinión, ello no se antoja admisible. Una deficiencia que comprometa a la habitabilidad de la vivienda habría de arreglarse de la manera más rápida posible, y cualquier pronunciamiento judicial ha de partir de tal presupuesto. Soluciones como la que se desprenden de esta sentencia podrían contribuir a precarizar viviendas degradadas.

TERCERO.- Conclusión

Es por ello que, en mi opinión, la sentencia dictada por este juzgado debería haber conducido a la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación de D^a. Juana, de modo que se hubiese mantenido el pronunciamiento estimatorio de la demanda presentada por PATRIMONIS BERSACH, S.L., condenando a la demandada a abonar la suma de 31.340,07 euros, más intereses, más rentas impagadas o cantidades asimiladas desde la fecha de la sentencia, con imposición de costas a la parte demandada.

Pero, además, debería haberse estimado la demanda reconventional presentada por D^a. Juana, considerando que la existencia de humedades continuas como las acreditadas en este procedimiento, que afectan a la habitabilidad del inmueble arrendado, y que se han producido de manera continua en la vivienda desde al menos marzo de 2020, y con una negativa por parte de la propiedad para su resolución, necesariamente tuvo que conllevar un daño moral a la arrendataria. El hecho de no haber solicitado complemento de la sentencia de instancia, cuando el núcleo de la pretensión de la demandada era la solicitud de desestimación de la demanda, no se antoja motivo suficiente para desestimar ahora la reconvenición. La cuantificación de 6.000 euros se antojaría prudencial y ajustada, a la vista de las circunstancias concurrentes. Todo ello con imposición de intereses y con costas para la parte demandada reconvenida.

Y, con ello, en el Fallo de la sentencia se habrían podido compensar los créditos de ambas partes (31.340,07 - 6.000 = 25.340,07), sin perjuicio del pronunciamiento de condena dineraria de futuro del art. 220 LEC.

Y, al haberse estimado parcialmente el recurso interpuesto, no habría de imponerse ningún pronunciamiento condenatorio respecto de las costas de segunda instancia.

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.