Roj: **SAP B 7558/2026** - **ECLI:ES:APB:2026:7558**

Id Cendoj: **08019370042026100773**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Barcelona**
Sección: **4**
Fecha: **29/10/2026**
Nº de Recurso: **815/2025**
Nº de Resolución: **805/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

-

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: 0650000012081525

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

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

Concepto: 0650000012081525

N.I.G.: 0801942120240299204

Recurso de apelación 815/2025 -E

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 10

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 1184/2024

Parte recurrente/Solicitante: Eva María

Procurador/a: Jose Antonio Lopez Jurado Gonzalez

Abogado/a: Arnau Baqué Roig

Parte recurrida: BCN HOUSING PLACE S.L.

Procurador/a: Neus Bascuñana Mas

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 805/2026

Magistrados/Magistradas:

Jose Luis Valdivieso Polaino

Francisco de Paula Puig Blanes Roberto García Ceniceros

Barcelona, 29 de octubre de 2026

Ponente: Francisco de Paula Puig Blanes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se han recibido los autos de juicio verbal nº 1184/2024 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el procurador José Antonio López-Jurado González, en nombre y representación de Eva María contra la sentencia dictada el 12.03.2025 en el que consta como parte apelada BCN Housing Place SL, representada por la procuradora Neus Bascuñana Mas.

SEGUNDO.-El contenido del fallo de la sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"FALLO: Estimo íntegramente la demanda interpuesta por BCN Housing Place S.L. contra Doña Eva María y en consecuencia:

1. Declaro la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 23 de octubre de 2023 de la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000 y DIRECCION001 .

2. Condeno a la parte demandada a desalojar la citada finca, con la advertencia de lanzamiento en caso de no proceder a ello.

3. Condeno a la parte demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 2.696,35 €, más las cantidades que se devenguen en concepto de indemnización por ocupación desde la fecha de la vista hasta el desalojo de la vivienda, por el importe mensual de la renta vigente incluidos los suministros, más los intereses legales devengados desde la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos debidos hasta su completo pago.

4. Con imposición de costas a la parte demandada."

TERCERO.-El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 22.10.2026.

CUARTO.-En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al magistrado Francisco de Paula Puig Blanes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes y objeto del recurso*

Por parte de la demandada Eva María , se interpone recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue estimada la demanda de juicio de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas frente a ella presentada el 9.09.2024 por BCN Housing Place SL.

En ella se expone que la demandante es propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Barcelona así como del DIRECCION001 , habiendo suscrito el 23.10.2023 un contrato de arrendamiento en el que la parte arrendataria es Eva María , estando pendientes de pago al tiempo de interponerse la demanda las siguientes cantidades y conceptos (el total se señala asciende a 4.478,73 €):

- Agosto de 2024: 2.306,09 € (corresponden a renta 2.060,00 €, a comunidad 183,22 € y a IBI 62,87 €)

- Resto mensualidad junio de 2024: 72.91 €.

- Consumos gas marzo de 2024: 86,44 €.

- Resto mensualidad de febrero de 2024: 821,64 €

- Consumos gas febrero de 2024: 146,46 €

- Consumos gas enero de 2024: 81,39 €

- Consumos gas noviembre de 2024: 111,45 €

- Resto mensualidad febrero de 2023: 852,35€.

A esta reclamación se añaden 2.140,75 € correspondientes a la bonificación pactada que quedaba sin efecto (y con derecho a ser reclamada en caso de impago).

La suma reclamable por ello entiende la demandante que es de 6.619,48 €, señalando que la contraparte no tiene derecho a enervar la acción de desahucio.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

En base a lo expuesto se solicita se dicte sentencia por la que se declare el desahucio de la parte demandada de la vivienda objeto del contrato y de la plaza de garaje, por no haber satisfecho las rentas pactadas, así como que se condene a la demandada, en su caso, al pago de la cantidad que resulte de las rentas y demás conceptos debidos, y aquellos que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca arrendada, y que finalmente, se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento a los efectos del artículo 549.3 de la LEC, con expresa condena en costas a la parte demandada.

Eva María contestó a la demanda y se opuso al tiempo que planteó reconvención.

En cuanto a la fecha de suscripción del contrato, se expone que no es la del 23.10.2023 sino el 6.02.2023 estando al corriente en el pago, entendiendo que diversas de las cláusulas que en él aparecen son nulas (se formula reconvención) y que existe un saldo a su favor de 415,61 €, lo que motiva que no exista a su juicio derecho de la contraparte a reclamar la bonificación aplicada.

En lo que son los conceptos reclamados, los referentes a restos de mensualidades pendientes de pago indica desconocer de donde procede el importe y si fuere por el seguro de impago no lo entiende exigible al considerar la cláusula a ello referente nula (como otras que se impugnan) habiendo sido todas las mensualidades satisfechas (incluyendo la que se reclama en su totalidad de agosto de 2024).

En cuanto a los suministros se expone su inexigibilidad al no acompañarse las facturas correspondientes, habiendo sido los documentos elaborados unilateralmente por la contraparte.

Es por los expuesto que considera que la demanda se debe ver desestimada con condena en costas a la demandante.

Las cláusulas impugnadas por vía reconvencional en base a la normativa de consumo - transparencia y abusividad (además de la reclamación del saldo que estima la demandada/reconviniente que existe a su favor) son once y en concreto las siguientes (el numeral 8 no aparece en la reconvención):

1) Cláusula cuarta, párrafo cuarto, del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que impone una penalización por demora en el desalojo igual al triple de la renta diaria por día de retraso.

2) Cláusula sexta, párrafo sexto, del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que implica una renuncia a derechos por parte del arrendatario en caso de interrupción del suministro por causa ajena al arrendador.

3) Cláusula sexta, párrafo octavo, del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que implica el pago por parte del arrendatario del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de la vivienda arrendada y adenda segunda, apartado 3, de bonificaciones de renta y otros.

4) Cláusula decimoprimera del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que implica el derecho del arrendador a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado, previo aviso, para comprobar el buen funcionamiento.

5) Cláusula decimosegunda, párrafo último, del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que implica la resolución contractual por incumplimiento no esenciales y la no devolución de las cantidades en caso de resolución imputable al arrendador.

6) Cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados, que implica una serie de gastos por incumplimiento.

7) Cláusula adenda primera, que impone el pago del seguro de impago de rentas al arrendatario, en relación con la cláusula decimocuarta, apartado 2 del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados.

9) Cláusula adenda tercera, exponen y pactan núm. 7, de bonificación de la renta y otros, que impone una cláusula penal para el caso de impago de rentas o cantidades asimiladas.

10) Cláusula adenda tercera, exponen y pactan núm. 8, de bonificación de la renta y otros, que impone una permanencia mínima de un año por parte de los arrendatarios y establece una indemnización por dicho incumplimiento de permanencia.

11) Cláusula sexta del contrato, en conexión con la adenda segunda, exponen y pactan núm. 7, de bonificación de la renta y otros, en relación con el TGRSU, por infracción del artículo 20 de la ley de arrendamientos urbanos.

Junto a ello se indica que la demandante reconvencional Eva María , ha abonado la suma de 1.383,14 €, correspondientes a pago de la repercusión de la cuota de IBI que no entiende procedente. A ello se une la reclamación de la devolución de la suma de 415,61 €, correspondiente al exceso de facturación o abono (saldo a favor de la reconviniente) de los meses de febrero de 2.023, junio y agosto de 2.024.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

En base a ello se solicita se dicte sentencia estimando la reconvención con los siguientes pronunciamientos

A) Que se declare la nulidad de la cláusula cuarta, párrafo cuarto, cláusula sexta, párrafos primero, sexto y octavo, cláusula decimoprimera, cláusula decimosegunda, párrafo último, cláusula decimotercera, cláusula decimoctava, adenda primera (en relación con el contrato de seguro y la garantía adicional señalada en el apartado 2. de la cláusula decimocuarta), adenda segunda (apartado exponen y pactan núm. 2, párrafo 3º, en cuanto al IBI, apartados 5 y 6 y TGSRU) del contrato de arrendamiento de vivienda y anejos vinculados de fecha 6 de febrero de 2.023, ordenando su eliminación y prohibición de aplicación, con los efectos legales inherentes a dicha declaración de nulidad, conforme a la doctrina jurisprudencial establecida de devolución de las cantidades procedentes y que en el presente caso se fija por la reconviniente en 1.383,14 € más las cantidades que se devenguen hasta que se dicte sentencia, a consecuencia de la nulidad de las cláusulas contractuales impugnadas.

De modo subsidiario, de entenderse preciso el ejercicio de una acción autónoma para la recuperación de cantidades derivadas de la nulidad de las estipulaciones contractuales combatidas, junto a la declaración de abusividad y/o nulidad en el contrato de arrendamiento de autos referido, ordenando su eliminación y prohibición de aplicación, con los efectos inherentes a dicha declaración de nulidad, se solicita se condene a la demandada a la reintegración a la actora de las cantidades reseñadas en la reconvención y señaladas en el apartado A) precedente del suplico, por enriquecimiento sin causa de la demandada. Y, subsidiariamente a ello, se condene a la demandada a indemnizar a la reconviniente con el importe equivalente a las cantidades reseñadas en el cuerpo de la reconvención y señaladas en el apartado A) precedente del suplico.

B) Se condene a la demandada reconvencional a abonar a la reconviniente la suma 415,61 €, correspondiente a los excesos de renta y cantidades asimiladas abonados por la misma correspondientes a la mensualidad de febrero de 2023, junio y agosto de 2023.

C) Al pago a favor de la reconviniente de la cantidad que resulte en concepto de interés legal, desde el vencimiento de la obligación de pago hasta su efectivo cobro por parte de mi representada.

D) Que se haga expresa imposición de costas a la parte demandada.

La reconvenida contestó señalando en primer lugar la inadecuación de procedimiento para el planteamiento de la demanda reconvencional referente a la impugnación de las cláusulas (precisa que son 10 y no 11 como se expone en la reconvención) pues considera que si la acción se dirige a obtener una declaración general sobre el carácter abusivo de una cláusula, el procedimiento adecuado sería el juicio verbal, sin embargo, si se pretende la nulidad de cláusulas específicas en un contrato concreto, especialmente si se busca una condena dineraria o la restitución de cantidades, estima que el procedimiento apropiado sería el juicio ordinario.

Las cláusulas objeto de controversia entiende que no son abusivas, pues todas ellas superan en todo caso los tres controles que se exigen para poder declarar abusiva cualquier cláusula contractual: el de incorporación o de transparencia formal, el de transparencia sustantiva o comprensibilidad real y el de abusividad o de contenido (se detalla respecto de cada una de ellas) habiendo sido el clausulado expresamente negociado entre las partes siendo todas las cláusulas claras, sencillas y perfectamente comprensibles, desprendiéndose fácilmente de su contenido su trascendencia real y económica.

Igualmente se señala que la reconviniente no ha aportado prueba suficiente que acredite el abono efectivo de las facturas cuya devolución pretende, en concreto se expone que se solicita la devolución del IBI correspondiente a un período de 22 meses, cuando, en realidad, únicamente aporta tres transferencias bancarias que abarcan tres meses (emitidas el 21.02.2024; 21.06.2024 y 1108.2024), sin aportar los justificantes de pago que acrediten la efectiva satisfacción de los 19 meses restantes

A ello añade que respecto a la cuantía de 409,79 €, no es procedente pues las cláusulas en que fundamenta la reconviniente esta reclamación considera la reconvenida que no son abusivas.

En base a ello se solicita la desestimación de la reconvención con condena en costas a la reconviniente.

La vista se celebró el 12.03.2025. En ella la demandante indicó ser la cantidad pendiente de pago en ese momento de 2.696,35 €. De igual forma se precisó por la juzgadora que en lo que eran las cláusulas impugnadas únicamente se entraría en la consideración de las que fundamentaban la cantidad reclamada que eran las referentes a la fijación de una pena convencional, repercusión de gastos de comunidad de propietarios, abono del IBI y seguro de impago. En cuanto a las demás, indicó que no procedería a su análisis pues no daban lugar a la cantidad reclamada. Con esta decisión manifestaron su conformidad las partes. Tras la admisión de la prueba, quedaron los autos para dictar sentencia que es estimatoria de la demanda con condena en costas a la demandada al entender concurrente el motivo de resolución, la cantidad debida y ser válidas las cuatro

cláusulas impugnadas y que son aquellas respecto de las que en la vista se decidió que se entraría a conocer (algo en lo que como se ha indicado manifestaron su conformidad ambas partes).

Eva María interpone recurso de apelación considerando que la sentencia no entra en muchas de las cuestiones que fueron en su momento planteadas, entendiendo que las cláusulas impugnadas son nulas (y con ello no pueden fundamentar la reclamación), tanto con fundamento en la normativa arrendaticia como en la de consumo dada la condición de la apelante/demandada. De igual forma considera que no existe causa de resolución (se hace una exposición detallada de los importes reclamados concepto a concepto) entendiendo que incluso existe un saldo en su favor. En base a ello se solicita se dicte sentencia por la que se revoque la resolución recurrida y se desestime íntegramente la demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad formulada de adverso (por la apelada) y se estime asimismo íntegramente en todos sus términos, la demanda reconvencional interpuesta por la apelante. Todo ello con expresa imposición de costas en ambas instancias a la parte apelada.

BCN Housing Place SL se opone al recurso de apelación señalando la corrección de la sentencia dictada en primera instancia y la importancia de la valoración de la prueba en ella llevada a cabo. De igual forma considera que consideración de las cláusulas como correctas que fija la sentencia no puede sino ser compartida con lo que entiende que la sentencia debe verse confirmada con condena en costas a la apelante.

Tras esta exposición del desarrollo de la causa se procede al análisis del recurso de apelación si bien con carácter previo al mismo se debe indicar que en lo que es la impugnación de cláusula que hizo la reconviniente/ apelante; en su momento fueron diez las cláusulas impugnadas. La juzgadora de instancia precisó que únicamente era posible el análisis de aquellas que estaban vinculadas con lo que era fundamento de la demanda (la reconvención debe estar vinculada a la misma - la conexidad la exige el art. 406 LEC). Sobre esta decisión manifestaron su conformidad ambas partes, lo que comporta que en esta sede de apelación en lo que es la reconvención pese a que se solicita en el recurso que se estime en su integridad, solamente va a ser posible entrar en el estudio de las cuatro cláusulas que se concretaron en el acto de a vista y que determinan la existencia o no de una causa de resolución y en su caso la cantidad que fuere debida.

De igual forma se estima necesario precisar que en esta segunda instancia existe una plena posibilidad de valoración de la prueba según se indica a título de ejemplo en la STC 212/2000 de 18 de septiembre de 2000 (ECLI:ES:TC:2000:212) en la que se indica:

"La segunda instancia se configura, con algunas salvedades en la aportación del material probatorio y de nuevos hechos (arts. 862 y 863 LEC), como una revisio prioris instantiae, en la que el Tribunal superior u órgano ad quem tiene plena competencia para revisar todo lo actuado por el juzgador de instancia, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris), para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y sustantivas que eran aplicables al caso, con dos limitaciones: la prohibición de la reformatio in peius, y la imposibilidad de entrar a conocer sobre aquellos extremos que hayan sido consentidos por no haber sido objeto de impugnación (tantum devolutum quantum appellatum) (ATC 315/1994, de 21 de noviembre , y SSTC 3/1996, de 15 de enero , y 9/1998, de 13 de enero)".

Ello ha sido reflejado igualmente en numerosas resoluciones del Tribunal Supremo, pudiéndose a título de ejemplo citar la STS 419/2021 de 21 de junio de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:2367); 589/2022 de 27 de julio de 2022 (ECLI:ES:TS:2022:3224) o 1695/2023 de 5 de diciembre de 2023 (ECLI:ES:TS:2023:5337).

SEGUNDO.- *Cláusulas contractuales impugnadas.*

En el análisis a llevar a cabo en esta sentencia, debe comenzar(de igual forma a como se hace en la dictada en primera instancia) por el de las condiciones generales que la apelante impugnó. Las mismas quedaron limitadas a cuatro conforme a las precisiones hechas en el acto de la vista a que se ha hecho mención en el fundamento de derecho anterior.

El control que cabe llevar a cabo sobre estas cláusulas es en primer lugar el que se establece en la propia LAU cuyos preceptos tienen en muchos aspectos carácter imperativo, afectando esta condición a lo que es el contenido negocial en sí mismo considerado (incluyendo sus elementos esenciales). En tal sentido se está a lo previsto en el art. 4.1 y 2 LAU según los que:

"Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil."

Este precepto se ve complementado por el art. 6 LAU según el que:

"Artículo 6. Naturaleza de las normas.

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice".

Junto al anterior, en los supuestos en los que la relación arrendaticia se haga en el marco de una relación de consumo, cabe asimismo analizar la misma desde la perspectiva de misma, si bien cuando ello afecte a un elemento esencial del contrato (y a diferencia del régimen fijado en la LAU) no es posible su valoración desde la perspectiva de la abusividad (si no se trata de un elemento esencial el estudio cabe hacerlo también desde la misma). En todo caso siempre es posible determinar si las concretas cláusulas están redactadas de una manera clara y comprensible según deriva de los arts. 4.2 y 5 de la Directiva 93/13 y la jurisprudencia que la interpreta de la que cabe citar a título de ejemplo las STJUE de 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/21- ECLI:EU:C:2023:212); STJUE 3.03.2020 (asunto C-125/18- ECLI:EU:C:2020:138).

En derecho nacional la trasposición de la Directiva 93/13 en lo que se refiere a las condiciones generales de la contratación y sus requisitos se contiene en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y en concreto en su art. 7 y en lo que son las exigencias inherentes a las cláusulas y el régimen de abusividad en el en sí mismo consideradas en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

En este caso no es objeto de debate entre las partes que el contrato suscrito entre las partes (la fecha de las firmas electrónicas es de 2.02.2023) lo ha sido en el marco de una relación de consumo. Respecto del mismo lo primero que cabe considerar es que la sentencia dictada en primera instancia considera que las exigencias inherentes a los controles de incorporación y transparencia se superan, valoración que especialmente en lo que es este último aspecto no es compartida por la apelante aunque una lectura del contrato permite concluir en primer lugar que el mismo supera las exigencias del control de incorporación contenidas en el art. 80 TRLGDCU cuya redacción al tiempo de la suscripción del contrato (23.10.2023) es la actualmente vigente y según el que:

"Artículo 80. Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.

1. En los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente, incluidos los que promuevan las Administraciones públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual.

b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. En ningún caso se entenderá cumplido este requisito si el tamaño de la letra del contrato fuese inferior a los 2.5 milímetros, el espacio entre líneas fuese inferior a los 1.15 milímetros o el insuficiente contraste con el fondo hiciese dificultosa la lectura.

c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

2. Cuando se ejerciten acciones individuales, en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor."

En este caso, en el formato aportado se considera que el contrato respeta las exigencias normativas a que se viene haciendo referencia, apareciendo en párrafos separados cada una de las cláusulas con indicación de su contenido en negrilla y mayúscula con un tamaño de letra adecuado con lo que de igual forma a como se

hace en la sentencia dictada en primera instancia, se estima que supera las exigencias inherentes al control de incorporación o inclusión.

También se entiende que el mismo supera las exigencias del deber de transparencia en lo que es su contenido (y carga económica) pues consta detallado lo que es su objeto, destino, duración, renta (2.000 €/ mes) y actualización, régimen de servicios y suministros privativos (según consumos), comunes (gastos de comunidad que se señala que en la anualidad inicial ascienden a 2.234,56 €), IBI (754,44 € en la primera anualidad), (régimen de conservación y obras, prohibición de cesión o subarriendo, fianza (2.000 €) y seguro de impago (771,93 €). La adenda detalla de forma clara estos costes.

Tras esta exposición se procede al análisis de las cláusulas consideradas tanto desde la perspectiva de la LAU, como de la abusividad (art. 82 TRLGDCU) ya que ninguna de ellas define un elemento esencial del contrato. Constituyen requisitos para considerar abusivas las cláusulas no negociadas (como ya se indicó a título de ejemplo en la STS 241/2013 de 9 de mayo de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:1916) los siguientes: a) Que se trate de condiciones generales predispuestas y destinadas a ser impuestas en pluralidad de contratos, sin negociarse de forma individualizada; b) Que en contra de las exigencias de la buena fe causen un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato; c) Que el desequilibrio perjudique al consumidor. El carácter eventualmente abusivo de una cláusula debe referirse al momento en el que se suscribe el contrato y tener en cuenta todas las circunstancias que concurren en su celebración y las demás cláusulas del mismo, debiéndose atender a la naturaleza de los bienes o servicios objeto de las cláusulas contractuales.

Seguidamente se procede al análisis de las mismas (las cuatro en que se concretó el mismo) y que son las referentes a repercusión del IBI, gastos de comunidad, seguro de impago y penalización por demora en el desalojo. Su estudio se hace según el orden en que aparecen en el contrato:

Penalización por no desalojo al término de la vigencia del contrato

La sentencia dictada en primera instancia la considera válida señalando que la carga económica es comprensible por el arrendatario y ante la actual situación socio-económica, no resulta desproporcionada.

La apelante difiere de estas conclusiones pues entiende que la cláusula parte de una premisa que estima errónea e ignorada, por cuanto debería haber introducido explícitamente en dicha cláusula la premisa de que se aplica esta penalización si se sigue usando la vivienda, sin pagar la renta pactada, puesto que, en el caso de que el arrendatario siguiese pagando la renta y demore unos días o incluso un mes en la restitución de la posesión al arrendador, sería desproporcionado exigir esa penalidad.

A ello añade el argumento que ningún perjuicio en este caso se causa al arrendador por el retraso en la recuperación del inmueble pues sigue cobrando la renta.

De no abonarse la misma entiende que el importe no es proporcional dado que en todo caso existe una obligación del arrendatario de pagar la renta por todo el tiempo que siga detentando la posesión y al derecho del arrendador de exigir su importe incluso judicialmente.

No se estima respetuosa del equilibrio contractual, pues no existe en el contrato ninguna disposición equivalente que contemple la posibilidad de que el arrendatario reciba una compensación en caso de que el arrendador incumpla su obligación de entrega de la vivienda en la fecha pactada al inicio del arrendamiento, siendo su importe arbitrario, ya que no responde a una evaluación real de los daños y perjuicios que podría sufrir el arrendador por la demora en la entrega de la vivienda, no habiéndose aportado ni ofrecido justificación técnica o económica que explique por qué se ha fijado esta indemnización en el triple de la renta y no en otro importe.

Frente a ello la apelada manifiesta su conformidad con las conclusiones alcanzadas en la sentencia dictada en primera instancia. A tal efecto expone que no existe norma alguna que prohíba la inclusión de cláusulas penales para supuestos de incumplimientos contractuales en la legislación arrendaticia o que condicione la inclusión de la misma a que exista otra análoga a contrario sensu, siendo a su juicio el pacto de una indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendatario de abandonar la vivienda a la finalización del contrato de alquiler perfectamente válido al amparo del art. 27 LAU, que faculta al arrendador a percibir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados (con el límite imperativo establecido en la norma). También entiende que esta cláusula es conforme con el art. 1.152 CC no siendo desproporcionada conforme a lo previsto en el art. 85.6 TRLGDCU, pues según expone la apelada en la oposición al recurso de apelación, la obligación de entregar la posesión de la vivienda tras la finalización del contrato de arrendamiento genera perjuicios de diversa índole, principalmente relacionados con el daño emergente y el lucro cesante siendo consecuencia directa de la conducta del arrendatario y únicamente pueden evitarse si éste cumple puntualmente con su obligación de devolver el inmueble al término del Contrato.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

La cláusula objeto de debate se integra en la cuarta del contrato (referente a su duración), siendo del siguiente tenor:

"Al término de la vigencia del contrato la arrendataria deberá devolver las llaves, desalojar y dejar completamente libre, vacuo y expedito y a disposición de la arrendadora el Inmueble, corriendo con los gastos que de ello se deriven. El incumplimiento de lo anterior dará lugar al pago de una penalización que expresamente se conviene, como consecuencia del uso y detentación indebida del inmueble, por importe equivalente al triple de la renta diaria vigente en el periodo mensual inmediatamente anterior a la fecha de extinción del contrato, por día de retraso en dicho desalojo."

Respecto de la misma, desde la perspectiva de la normativa arrendaticia, cabe indicar que la posibilidad de incluir una cláusula penal como la aquí considerada para el supuesto en que la arrendataria no desaloje la vivienda a la finalización de plazo de duración del contrato, debe analizarse desde la perspectiva del antes mencionado art. 6 LAU que establece la nulidad de las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas establecidas en el título II de la LAU que es el referente a los arrendamientos de vivienda, lo que plantea la cuestión referente a si el mismo impide establecer una cláusula como la que se analiza en este caso.

A tal efecto cabe indicar que cuanto termina el plazo de vigencia del arrendamiento, ya no existe en cuanto que tal un contrato de arrendamiento (de hecho, no se generan rentas y lo que se estima debe abonarse desde tal momento es una cantidad en un monto equivalente para compensar la ocupación del inmueble), con lo que se podría decir que el régimen imperativo de la LAU podría ya no ser aplicable. De entender que lo es, la existencia y validez de una cláusula penal como la considerada se puede fundamentar en su consideración como garantía adicional cuya posibilidad de establecimiento prevé el art. 36.5 LAU cuyo tenor al tiempo de suscripción del contrato objeto de las presentes actuaciones era el siguiente:

"5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico ..."

Es por ello que en base a lo que se acaba de exponer, no cabe sino concluir que nada impide el establecimiento de cláusulas penales en contratos de arrendamiento de viviendas en cualquiera de sus variantes, siendo manifestación de resoluciones en que estas cláusulas se han reconocido la SAP Barcelona Sec. 13ª 183/2013 de 27 de marzo de 2013 (ECLI:ES:APB:2013:3735) o las sentencias de esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona 385/2014 de 30 de septiembre de 2014 (ECLI:ES:APB:2014:11934); 336/2015 de 27 de mayo de 2015 (ECLI:ES:APB:2015:11753) o 561/2024 de 20 de septiembre de 2024 (ECLI:ES:APB:2024:11720).

En cuanto a la potencial abusividad de la misma (asciende al triple de la renta mensual) desde la perspectiva de la proporcionalidad (máxime en este caso en el que no se indica que el pago de la pena eluda la obligación de abonar la indemnización por la ocupación), cabe entender que si bien se está produciendo un retraso en la puesta a disposición de la vivienda (lo que genera un perjuicio a la parte arrendadora quien podría destinarla para sí misma, venderla, destinarla a un nuevo arrendamiento o hacer lo que mejor considerase); se trata de un importe muy elevado (la renta es de 2.000 €/mes actualizables, lo que supondría el pago de 6.000 €/mes más la actualización) sin que se haya justificado la razón de ser del mismo.

En este mismo sentido se ha pronunciado (también en un contrato de arrendamiento urbano en el marco de una relación de consumo) la SAP Barcelona, Sec. 13ª 490/2025 de 17 de julio de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:8854) en el que la cláusula penal era como la aquí considerada (triple de la renta) e incluso en casos en que no mediaba tal relación de consumo (también con una cláusula penal del triple) como es el caso de la SAP Barcelona, Sec. 13ª 771/2024 de 25 de noviembre de 2024 (ECLI:ES:APB:2024:13591)

Ello comporta que este motivo de apelación se deba ver estimado en lo que es la argumentación que se plantea respecto de la validez de la cláusula (en ella se consideró en el acto del juicio que se debía entrar así haciéndolo la sentencia dictada en primera instancia, lo que hace necesario el análisis en esta sede de apelación).

En lo que son los efectos de ello derivados, la sentencia dictada en primera instancia en cuanto a la condena al pago de futuro (es a lo que puede afectar la operativa de la cláusula penal) añade al importe líquido que fija el de: " ... las cantidades que se devenguen en concepto de indemnización por ocupación desde la fecha de la vista hasta el desalojo de la vivienda, por el importe mensual de la renta vigente incluidos los suministros, más los intereses legales devengados desde la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos debidos hasta su completo pago." De ello cabría derivar que lo que debe abonar la arrendataria es únicamente lo que es una cantidad equivalente a la de la renta (sin penalización), si bien potencialmente se pudiera plantear la duda de que puede suceder en caso de negarse la arrendataria a marchar de la vivienda en el momento que se fijare para ello y si tal actuación pudiere hacer operativa la cláusula penal dado que en la demanda se aludía "al

pago de la cantidad que resulte de las rentas y demás conceptos debidos" (este término de conceptos debidos podía interpretarse en el sentido de hacer operativa la cláusula). Lo razonable es entender que no (dados los términos de la sentencia dictada en primera instancia), si bien ante una posible duda que se pudiere plantear, se considera prudente reflejar esta conclusión a fin de evitar una potencial problemática de la aplicación de la cláusula penal en fase de ejecución.

Asunción por la parte arrendataria de los gastos de comunidad

La sentencia dictada en primera instancia entiende que la repercusión a la parte arrendataria es posible siempre y cuando se determine su importe (carga económica) a la fecha del contrato, requisito que se cumple en este supuesto.

Frente a ello la apelante considera que la sentencia se pronuncia sobre una cuestión que por ella no fue planteada ya que se trata de una cuestión que no es objeto de impugnación en el presente procedimiento y cuya nulidad nunca se ha solicitado en el procedimiento de ahí que no proceda pronunciamiento alguno al respecto.

La apelada difiere de esta consideración pues entiende que de la lectura del suplico de la demanda reconvencional se desprende que la parte ahora apelante solicitó expresamente la nulidad de diversas cláusulas contractuales, entre ellas la cláusula sexta en varios de sus párrafos. En la argumentación de la oposición al recurso de apelación se indica que la contraparte se centró mas la exposición de la repercusión de la tasa de gestión de residuos sólidos urbanos, si bien ello no elimina a juicio de la apelada el hecho de que la cláusula impugnada abarcase también el pacto sobre gastos de comunidad, ni impide que el tribunal de instancia se pronunciara sobre la validez del conjunto de la estipulación impugnada con lo que no entiende que sea un pronunciamiento "extra petita" siendo además una cláusula válida.

Para dar respuesta a esta cuestión cabe señalar que sin perjuicio de la exposición que puedan hacer las partes en sus escritos de alegaciones, los pronunciamientos que debe hacer un tribunal lo han de ser respecto de aquello que se solicita y en este caso lo que en la reconvención se solicita es:

"Que se declare la nulidad de la Cláusula Cuarta, Párrafo Cuarto, Cláusula Sexta, Párrafos Primero, Sexto y Octavo, Cláusula Decimoprimera, Cláusula Decimosegunda, Párrafo Último, Cláusula Decimotercera, Cláusula Decimoctava, Adenda Primera (en relación con el contrato de seguro y la garantía adicional señalada en el Apartado 2. de la Cláusula Decimocuarta), Adenda Segunda (Apartado Exponen y Pactan Núm. 2, Párrafo 3º, en cuanto al IBI, apartados 5 y 6 y TGSRU) del Contrato de Arrendamiento de Vivienda y Anejos vinculados de fecha 6 de febrero de 2.023..."

La cláusula aquí considerada es la del segundo párrafo de la cláusula sexta, con lo que no consta expresamente impugnada, de ahí que se considere que la indicación que se contiene en la sentencia no era en sí imprescindible que se hiciera, pero dado que uno de los conceptos reclamados es el de gastos de comunidad, el que la sentencia se pronuncie sobre ello (y su exigibilidad) se enmarca en lo que es la justificación de la reclamación, con lo que este motivo de apelación debe verse desestimado (es a la existencia de un pronunciamiento "extra petita" a lo que el mismo se limita y tal problemática no se entiende concurrente tal y como se acaba de exponer).

Repercusión del IBI

La sentencia dictada en primera instancia entiende correcta la misma con fundamento en el art. 20.1 LAU, precepto que indica que es admisible la repercusión del citado tributo que grava la propiedad, siempre y cuando se pueda determinar el importe del mismo a la fecha del contrato y en este caso consta dicho importe en la cláusula sexta párrafo octavo y adenda segunda (apartado exponen y pactan núm. 2, párrafo 3º, en cuanto al IBI), por lo que no considera nula esta condición general.

La apelante parte en su recurso de la normativa tributaria conforme a la que el sujeto pasivo del IBI es el propietario del inmueble. Tras ello expone que en este caso aun cuando se cumplan las exigencias contenidas en la LAU, dado que se trata de un contrato en el que interviene un consumidor, la normativa a ello referente prevalece a su juicio sobre la de arrendamientos. Es por ello que la considera abusiva citando a título de ejemplo la jurisprudencia que ha tendido por abusiva la cláusula que repercutía los gastos de formalización del préstamo hipotecario al consumidor.

La apelada además de destacar la conformidad de la cláusula con las previsiones del art. 20.1 LAU, pone de manifiesto lo indicado por el TJUE en el sentido de que "el legislador no abusa" que determina que se puede presumir la existencia de un equilibrio entre los derechos y obligaciones contractuales cuando la cláusula controvertida reproduce el contenido de una norma legal nacional

La cláusula aquí analizada es del siguiente tenor:

"SEXTA.- SERVICIOS Y SUMINISTROS

... De la misma manera seran por cuenta del ARRENDATARIO el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.1.) o cualquier otro tributo que emita el Ayuntamiento al que pertenece la vivienda arrendada, que grave anualmente la vivienda. El cálculo anual del IB| para el primer año de contrato se estima en la cantidad de 754,44.-€ (SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS) para el pago del IBI se prorrateara mensualmente resultando la cantidad estimada de 62,87.-€ (SESENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS) siendo dicho importe regularizado anualmente.

Una vez el Ayuntamiento liquide y gire el impuesto al que se ha hecho mención, el ARRENDADOR remitirá el importe exacto al ARRENDATARIO para su abono."

Esta cláusula es conforme con el art 20.1 LAU al contener todas las exigencias que el mismo establece (no es objeto de debate específico entre las partes, pero se considera idóneo ponerlo de manifiesto y además sus exigencias se han flexibilizado según se refleja en la STS 1637/2025 de 17 de noviembre de 2025 - ECLI:ES:TS:2025:5076). Según el mismo;

"Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica."

En cuanto a su análisis desde la perspectiva de la abusividad, cabe indicar que la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores excluye en su art. 1.2 del control de abusividad las cláusulas que reflejen disposiciones legales de carácter imperativo al indicar:

"2. Las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas, así como las disposiciones o los principios de los convenios internacionales, en especial en el ámbito de los transportes, donde los Estados miembros o la Comunidad son parte, no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva."

Ello se ha visto reflejado en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea pudiéndose en este sentido citar la STJUE (Sala Cuarta) de 9 de noviembre de 2023, asunto C598/21 (ECLI:EU:C:2023:845) en la que se expone:

"63 Dicha exclusión de la aplicación del régimen de la Directiva 93/13 , que se extiende a las disposiciones de Derecho nacional que regulan la relación de las partes contratantes con independencia de su voluntad y a aquellas que se aplican por defecto, se justifica por el hecho de que es legítimo presumir que, en principio, el legislador nacional ha dispuesto un equilibrio entre el conjunto de derechos y obligaciones de las partes en determinados contratos, equilibro que el legislador de la Unión ha querido expresamente preservar (véanse, en este sentido, las sentencias de 10 de junio de 2021, Prima banka Slovensko, C192/20 , EU:C:2021:480, apartado 32, y de 5 de mayo de 2022, Zagrebacka banka, C567/20 , EU:C:2022:352, apartado 57 y jurisprudencia citada).

64 Dicha exclusión requiere que concurran dos requisitos, a saber, por un lado, la cláusula contractual debe reflejar una disposición legal o reglamentaria y, por otro lado, esta disposición debe ser imperativa (sentencias de 10 de septiembre de 2014, Kuionová, C34/13 , EU:C:2014:2189, apartado 78, y de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C125/18 , EU:C:2020:138, apartado 31)."

Dados los términos del art 20.1 LAU que establece una posibilidad de pacto, no cabe entender que la norma que lo prevé tanga un carácter imperativo con lo que es posible un control de abusividad, cuya consideración requiere además de la predisposición, el que se genere un desequilibrio en perjuicio del consumidor contrario a la buena fe.

Tal abusividad no se considera se dé, pues además de prever el legislador la misma como posible (lo que denota una valoración de la idoneidad de la misma en un ámbito muy tutelado cuan es el del arrendamiento de vivienda - aunque sea diferente del de derecho de consumo), siempre podría tener un reflejo indirecto la repercusión en la fijación de una renta superior (que incluyere el coste del IBI). Es por ello que no cabe entenderla abusiva pudiéndose citar en este sentido las SAP Madrid, Sec. 10ª 436/2020 de 20 de octubre de 2020 (ECLI:ES:APM:2020:12379) o SAP Madrid, Sec. 25ª 423/2019 de 24 de octubre de 2019 (ECLI:ES:APM:2019:15099) si bien hay sentencias que la tienen por tal como las SAP Madrid, Sec. 28ª 164/2022 de 15 de marzo de 2022 (ECLI:ES:APM:2022:3692) o la SAP Madrid, Sec. 28ª 596/2023 de 17 de octubre de 2023 (ECLI:ES:APM:2023:19237); si bien en este caso se llega a la conclusión de no entenderla abusiva por los argumentos antes expuestos, lo que comporta que este motivo de apelación no se pueda ver atendido.

Cláusula de asunción del coste del seguro de impago de rentas

La sentencia dictada en primera instancia entiende que esta cláusula no vulnera ninguna disposición legal y no resulta acreditado que la parte actora no tuviera conocimiento o hubiera debido tener conocimiento del plazo pactado, éste se fija con claridad y precisión en el contrato de arrendamiento aportado y no supone, por si mismo, desequilibrio ni arbitrariedad a favor de la parte demandada.

La apelante difiere de esta conclusión señalando al efecto que en la legislación de arrendamientos, de eminente carácter tuitivo, en ningún caso se dispone o establece la posibilidad de exigir o si más no, de repercutir, los gastos que puedan generar medidas que garanticen la solvencia del arrendatario con carácter previo a la suscripción del contrato.

Destaca además que a su juicio resulta del todo abusivo que la mentada cláusula no se limite a obligar a la arrendataria a suscribir un seguro de impagos, sino a pagar la prima del seguro que ha contratado el arrendador. Ello considera que va más allá de la previsión del art. 36.5 LAU referente a la posibilidad de establecer garantías adicionales a la fianza legalmente establecida ya que la legislación no prevé la imposición unilateral de una garantía concreta ni la obligación del arrendatario de asumir el coste de una póliza contratada por el arrendador. De hecho, la cláusula indica la apelante que no solo impone la contratación de un seguro, sino que también obliga al arrendatario a pagar la prima de un seguro ya seleccionado por el arrendador, sin que tenga la posibilidad de buscar la parte arrendataria una alternativa más favorable.

Además, esta norma la considera contraria al art. 89.4 TRLGDCU pues supone la imposición al consumidor de bienes o servicios complementarios no solicitados, en este caso un seguro que no ha elegido y cuyo coste debe asumir, sin que se le ofrezca la posibilidad de optar por otra modalidad de garantía.

A ello añade la vinculación entre el mantenimiento del seguro y la posible resolución del contrato pues la cláusula decimocuarta, apartado 2, establece que el impago del seguro será causa de resolución.

La apelada difiere de esta consideración. Indica que ya en el documento de reserva, la parte apelante asumió expresamente el compromiso de aportar la garantía adicional mediante la suscripción de un seguro de impago de rentas, condicionada a la previa aprobación de la arrendadora. Desde ese momento, destaca la apelada que la contraparte conocía y aceptaba esta exigencia como elemento esencial. Se le informó de las condiciones ofrecidas por la aseguradora habitual de la parte arrendadora (DAS), que destaca era mas ventajosa, aceptando la contratación con dicha compañía, nada habiendo impedido que optara por otra aseguradora con iguales coberturas y mejores condiciones.

El seguro de impago destaca la apelada que no constituye una garantía desproporcionada y tiene amparo legal en el art. 36.5 LAU beneficiando al mercado de alquiler, tanto a arrendatarios, como arrendadores, siendo otra garantía exigible (como un aval bancario) mas gravoso para la parte arrendataria.

En relación a lo planteado respecto de este motivo de apelación cabe señalar que la documentación previa no consta aportada si bien la cláusula aquí considerada no aparece en el contrato de arrendamiento, sino en su adenda en la que se expone:

"II. Que el contrato de arrendamiento está cubierto por un seguro de impago de rentas en garantía de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del mismo, cuya prima anual inicial asciende a la cantidad de 771,93.-€ (SETECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS), que el ARRENDATARIO abonara al ARRENDADOR junto con el primer recibo de renta y cantidades asimiladas, comprometiéndose al pago de los recibos que el Arrendador le cargue en su cuenta anualmente, junto al importe de la renta y demás cantidades asimiladas, por dichos conceptos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento el importe anual del seguro de impago, se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, de acuerdo a los precios marcados por la compañía de seguros manteniendo las actuales coberturas."

Un aseguramiento del pago de renta cabe entender que es una modalidad de garantía adicional prevista en el art. 36.5 LAU que por ello cabe acordar conforme a las previsiones contenidas en la normativa arrendaticia. En cuanto a si se pudiere considerar abusiva, debe destacarse que en este caso consta incluida expresamente en una adenda que solamente se refiere a este concepto. Esta realidad de aparecer en una adenda específica debe ser destacada, pues atribuye un carácter propio al supuesto aquí analizado, dado que de esta inclusión separada se puede inducir la existencia de una negociación específica adicional (ello es una adenda) y que dio lugar a su suscripción (y por ello de haber optado la parte arrendataria en cuanto a la concreción de esta garantía adicional por el seguro concertado por la propiedad).

Es por lo expuesto que no cabe considerar que se trate de una cláusula abusiva ni contraria a las previsiones de la LAU, pudiéndose citar en semejante sentido la SAP, Madrid, Sec. 9ª 428/2025 de 22 de octubre de 2025 (ECLI:ES:APM:2025:13888).

Ello hace que este motivo de apelación no se pueda ver atendido.

TERCERO.- Exigencia de causa de resolución y cantidad exigible

Tras la exposición del fundamento de derecho anterior que es la que determina los conceptos exigibles, se procede en este fundamento al análisis de la concurrencia o no de una causa de resolución de la relación arrendaticia (impago) que la sentencia dictada en primera instancia considera concurrente en virtud de la cantidad indicada por la parte actora en el acto de la vista (2.696,35 €) señalando que la demandada no había cuestionado la refacturación con anterioridad.

La apelante difiere de esta conclusión y entra en el análisis de determinadas partidas que dan lugar a la cantidad reclamada, valoración con la que difiere la demandada quien además indica que en el acto de la vista se renunció por su parte a reclamar las bonificaciones inicialmente computadas (suponían 2.140,75 €), limitando la reclamación únicamente a las rentas y cantidades asimiladas efectivamente impagadas.

De cara a dar respuesta a este motivo de apelación (y dado lo que supone este recurso), se procede seguidamente al análisis de cada uno de los conceptos en cuya cuantificación difiere la apelante.

Resto recibo febrero 2023

La apelante pone de manifiesto la diferencia entre lo reclamado en la demanda por este concepto (852,35 €) que contrasta con la indicada en el acto del juicio en base al documento aportado (849,53 €), considerando que a su juicio se corresponde con el seguro por impago que entiende nulo según antes se ha expuesto, no habiéndose aportado el recibo correspondiente.

La apelada parte de la corrección de los cálculos siendo correcto lo indicado por ella en el acto del juicio.

En relación a este motivo de apelación no cabe sino indicar que la cantidad de la renta y del seguro figuran en el contrato con lo que la aportación de un recibo no se estima necesaria (máxime cuando la noción de recibo según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico va asociada a la existencia de un pago que en este caso se indica no realizado: la definición de recibo en el contenida es la siguiente: "Escrito o resguardo firmado en que se declara haber recibido dinero u otra cosa"). En cuanto a si ello derivare del seguro de impagos, ya se ha concluido que la cláusula referente al mismo se ha entendido correcta, y no constando abono por este concepto diferente al tomado en consideración por la parte actora (la carga de la prueba del pago incumbe a la demandada conforme a las normas que en materia de ello derivan del art. 217 LEC), no cabe sino estar a lo por ella reclamado debiéndose ver este motivo de apelación desestimado.

Resto recibo enero 2024

En relación al mismo (108,54 €) indica la apelante que no fue reclamado al tiempo de la demanda que es de fecha muy anterior con lo que considera que se debería haber incorporado en la misma.

La apelada parte de la corrección de los cálculos siendo correcto lo indicado por ella en el acto del juicio.

Respecto de este motivo de apelación cabe indicar que la demanda objeto de las presentes actuaciones fue presentada el 9.09.2024, esto es mucho antes que el devengo de la cantidad indicada, con lo que de deberse la misma, se debería haber incorporado en la cantidad señalada en la demanda. Dado que ello no se ha producido, debe verse excluida de la petición planteada lo que comporta la estimación de este motivo de apelación rebajando el importe reclamado en los antes señalados 108,54 €.

Resto recibo febrero 2024.

En relación al mismo por importe de 818,73 € la demandante emplea una alegación semejante a la del resto del recibo de febrero de 2023, esto es rebaja en cuanto a lo indicado en su momento al tiempo de la demanda (821,64 €) y no aportación del recibo

La apelada entiende correcto el importe, valoración que en esta sede no cabe sino compartir remitiendo a los argumentos expuestos en relación al resto del recibo de febrero de 2023 que no se reproducen de nuevo a fin de evitar reiteraciones.

Consumo ACS 31.12.2023 a 31.01.2024

Supone una cantidad de 81,39 € y la apelante la entiende no procedente ante la falta de aportación de los documentos que la justifican siendo los adjuntos con la demanda unilaterales.

La apelada parte de la corrección de este importe que no cabe tener por tal en esta sede de apelación. En la demanda se califica como consumo de gas de enero de 2024 y lo que se adjunta es un recibo de la propia parte actora y no de la compañía suministradora que se considera deben aportarse pues es la justificación de la cantidad reclamada según prevé el contrato en la cláusula sexta referente a servicios y suministros según la que:

"El Arrendatario estará obligado a abonar junto con el recibo de renta mensual correspondiente, los consumos realizados, para lo cual abonará mensualmente al Arrendador, el importe de la lectura de consumo mensual que aparezca en su contador, así como la parte proporcional de los demás conceptos asociados que figuren en la factura de la/s compañía/s suministradoras, y que el arrendador facturará con su justificación pertinente y sin incremento sobre su coste real."

Ante esta realidad de la falta de justificación de lo reclamado (que debía haberse acompañado a la demanda dada la fecha a la que se refieren - enero de 2024 cuando la demanda se presentó el 9.09.2024 e incluso la demandante/apelada conocía su importe pues elaboró una factura unilateral el 21.05.2024), no cabe sino considerar que este motivo de apelación se debe ver atendido y con ello reducir la cantidad reclamada en 81,39 €.

Recibo devuelto abril 2024

La apelante señala que no se reclamó al tiempo de la demanda siendo su importe de 146,46 € no acompañándose documento justificativo de ello.

La apelada considera correcta la reclamación si bien lo cierto es que (como ya se ha indicado respecto del recibo de enero de 2024), que dado que la demanda se presentó el 9.09.2024, en ella se debería haber incorporado. Dado que ello no se hecho, se considera que empleando la misma argumentación expuesta respecto del recibo de enero de 2024 que este importe debe verse excluido de la petición planteada lo que comporta la estimación de este motivo de apelación rebajando el importe reclamado en los antes señalados 146,46 €.

Recibo devuelto mayo 2024.

La reclamación es de 86,44 € empleando la apelante una argumentación semejante a los de enero y abril de 2024 que, pese a la consideración de la apelada de su corrección, no cabe sino compartir en esta sede de apelación dada la fecha a que se refieren (abril de 2024) y la de presentación de la demanda (9.09.2024) con lo que se deberían haber incorporado a la misma. Al no hacerlo no se considera posible su reclamación ulterior con lo que este motivo de apelación se estima en la cantidad indicada de 86,44 €

Recibo devuelto junio 2024

La reclamación es de 72,91 € empleando la apelante una argumentación semejante a la de los de enero, abril y mayo de 2024 que, pese a la consideración de la apelada de su corrección, no cabe sino compartir en esta sede de apelación dada la fecha a que se refieren (junio de 2024) y la de presentación de la demanda (9.09.2024) con lo que se deberían haber incorporado a la misma. Al no hacerlo no se considera posible su reclamación ulterior con lo que este motivo de apelación se estima en la cantidad indicada de 72,91 €

Recibo devuelto agosto 2024

La reclamación es de 85,17 € empleando la apelante una argumentación semejante a la de los de enero, abril, mayo y junio de 2024 que, pese a la consideración de la apelada de su corrección, no cabe sino compartir en esta sede de apelación dada la fecha a que se refieren (agosto de 2024) y la de presentación de la demanda (9.09.2024) con lo que se deberían haber incorporado a la misma. Al no hacerlo no se considera posible su reclamación ulterior con lo que este motivo de apelación se estima en la cantidad indicada de 85,17 €

Recibo devuelto septiembre 2024

El mismo asciende a 56,98 € empleando la parte apelante una argumentación semejante a la señalada en cuanto a los recibos de enero, abril, mayo, junio y agosto de 2024.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

La apelada entiende correcta la reclamación y en relación a la misma ya se ha indicado que la demanda se presentó el 9.09.2024. El contrato no precisa el momento del pago pues expone que se hace por domiciliación bancaria, si bien consta que se expedían el día 1 de cada mes (ejemplo de ello es el de agosto de 2024 que se reclama con la demanda y se acompaña a la misma). Dado que la demanda se presentó el 9.09.2024, siguiendo con el criterio de facturación empleado por la demandante/apelada, cabe entender que el recibo de septiembre de 2024 (o la parte del mismo no abonada) se debería haber integrado en la demanda, con lo que este motivo de apelación asimismo se debe ver atendido de forma que este motivo de apelación se estima en la cantidad indicada de 56,98 €.

Recibo devuelto octubre 2024

El mismo asciende a 129,87 € empleando la parte apelante una argumentación semejante a la señalada en cuanto a los recibos de enero, abril, mayo, junio, agosto y septiembre de 2024.

La apelada entiende correcta la reclamación que en este caso no se pudo hacer con la demanda pues es de fecha anterior (9.09.2024). Ante esta realidad y la concreción en el contrato de las cantidades exigibles (ya se ha analizado con anterioridad que se considera que el mismo cumple con las exigencias del control de transparencia material); no cabe sino considerar que este motivo de apelación no se puede ver atendido.

Recibo devuelto diciembre 2024

El mismo asciende a 77,17 € señalando la apelante que el mismo no le fue remitido. La apelada entiende correcta la reclamación y en esta sede de apelación no cabe sino entenderla procedente dada la indicación anterior referente a que el contrato cumple con las exigencias del control de transparencia material, con lo que no cabe sino considerar que este motivo de apelación no se puede ver atendido.

Recibo devuelto enero 2025

El mismo asciende a 75,98 € señalando la apelante (como indica respecto del de diciembre de 2024) que el mismo no le fue remitido. La apelada entiende correcta la reclamación y en esta sede de apelación no cabe sino entenderla procedente (tal y como ya se ha indicado) dada la exposición anterior referente a que el contrato cumple con las exigencias del control de transparencia material, con lo que no cabe sino considerar que este motivo de apelación no se puede ver atendido.

Recibo devuelto febrero 2025

El mismo asciende a 108,11 € señalando la apelante (como indica respecto del de diciembre de 2024 y enero de 2025) que el mismo no le fue remitido. La apelada entiende correcta la reclamación y en esta sede de apelación no cabe sino entenderla procedente (tal y como ya se ha expuesto) dada la indicación anterior referente a que el contrato cumple con las exigencias del control de transparencia material, con lo que no cabe sino considerar que este motivo de apelación no se puede ver atendido.

Es por ello que en lo que es la reclamación de cantidad, de la fijada por la demandante de 2.140,75 €, se considera (en base a la exposición anterior) que deben deducirse las siguientes cantidades:

- Resto recibo enero 2024: 108,54 €.

- Consumo ACS 31.12.2023 a 31.01.2024: 81,39 €

- Recibo devuelto abril 2024: 146,46 €.

- Recibo devuelto mayo 2024: 86,44 €

- Recibo devuelto junio 2024: 72,91€

- Recibo devuelto agosto 2024 85,17 €

- Recibo devuelto septiembre 2024: 56,98 €.

La suma de las mismas asciende (seuo) a 637,89 €, con lo que la cantidad exigible al tiempo del juicio se estima ser de 1.502,86 € lo que se considera concurren los presupuestos de la acción ejercitada (tanto la de desahucio como la de reclamación de rentas) de forma que la estimación de la demanda se mantiene en los términos que se acaban de exponer (y que deriva de los fundamentos de esta sentencia), más intereses devengados desde la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos debidos hasta su completo abono (art. 1.108 CC) operando los del art. 576 LEC desde la sentencia dictada en primera instancia ya que la misma es la fijó la exigibilidad de una cantidad que en esta segunda instancia no se ha visto incrementada.

En lo que son las costas, no procede condenar a la demandada en lo que son las generadas en primera instancia ante el carácter parcial de la estimación de lo referente a la reclamación de rentas (y en un importe significativo - art. 394 LEC).

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

CUARTO.-En materia de costas de apelación el art. 398 LEC remite a lo dispuesto en el art. 394 LEC, y ante la estimación parcial del mismo, no se considera procedente hacer condena en costas a ninguna de las partes,

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS

Con **estimación parcial del recurso de apelación**interpuesto por el procurador José Antonio López-Jurado González, en nombre y representación de Eva María contra la sentencia dictada en fecha 12.03.2025 por el/ la magistrado/a-juez/a del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Barcelona en los autos de juicio verbal nº 1184/2024; debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución únicamente en el sentido de que la cantidad a cuyo pago se condena a la demandada se fija en 1.502,86 € más intereses devengados desde la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos debidos hasta su completo abono operando los del art. 576 LEC desde la sentencia dictada en primera instancia. A ello se añadirán las cantidades que se devenguen en concepto de indemnización por ocupación desde la fecha de la vista hasta el desalojo de la vivienda más intereses en los términos antes indicados (precisando que lo es a razón de lo que es el importe de la renta mensual sin aplicación en ningún caso de la penalidad contractualmente fijada). De igual forma en lo que son las costas de primera instancia, cada parte hará efectivas las generadas a su instancia y las comunes por mitad.

En cuanto a las costas del presente recurso no procede su condena a ninguna de las partes.

Devuélvase a la apelante, en su caso, el depósito que pudiera haber constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación a interponer, 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.

Notifíquese la presente sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

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

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

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

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

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

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

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

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=ecli:ECLI%3AEU%3AC%3A2020%3A138&anchor=- point31

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ