

Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, Sentencia 67/2020 de 14 Feb. 2020, Rec. 682/2019

Ponente: Ríos Enrich, Mireia

Ponente: Ríos Enrich, Mireia.

LA LEY 6097/2020

ECLI: *ES:APB:2020:770*

RESPONSABILIDAD CIVIL. Arrendamiento urbano. Daños en vivienda arrendada al devolverse la misma. El menoscabo propio del transcurso del tiempo, el desgaste ordinario, no es de cargo del arrendatario. Probados el resto de desperfectos cuya indemnización se reclama. Legitimación activa de la que fue arrendadora, y que ha vendido la finca, para reclamar una indemnización de daños y perjuicios causados por los arrendatarios durante la vigencia del contrato, así como la renta pendiente de pago. Diligente la arrendadora que encargó un informe pericial el día siguiente de recuperar la posesión y el perito visitó la vivienda siete días más tarde. Falta de prueba de acuerdo verbal de condonación del pago de la renta. La prueba de la condonación corresponde a quien la alega.

La Audiencia Provincial de Barcelona estima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 56 y condena a los demandados a abonar cantidad a la actora por daños en vivienda arrendada.

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120188015530

Recurso de apelación 682/2019 -M

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Juzgado de Primera Instancia nº 56 de Barcelona

Procedimiento de origen:Juicio verbal (250.2) (VRB) 82/2018

Parte recurrente/Solicitante: Africa

Procurador/a: Laura Espada Losada

Abogado/a: JUAN PUIG FONTANALS

Parte recurrida: Dolores, Ángel Daniel

Procurador/a: Carlos Vicente Martín

Abogado/a: JOSEP MARIA JIMÉNEZ VILLANUEVA

SENTENCIA Nº 67/2020

Magistrados:

Vicente Conca Perez

Mireia Rios Enrich Adolfo Lucas Esteve

Barcelona, 14 de febrero de 2020

Ponente: Mireia Rios Enrich

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 26 de junio de 2019 se han recibido los autos de Juicio verbal (250.2) (VRB) 82/2018 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 56 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Laura Espada Losada, en nombre y representación de Africa contra Sentencia - 11/03/2019 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Carlos Vicente Martín, en nombre y representación de Dolores y Ángel Daniel.

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

"Desestimo la demanda formulada por DOÑA Africa frente a DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel, imponiendo a la actora las costas del juicio."

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 13/02/2020.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich .

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Posiciones de las partes, decisión de la juez y recurso.**

DOÑA Africa presenta demanda de juicio verbal de reclamación de cantidad contra DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel, en la que solicita se condene a los demandados al pago de la cantidad 3.817,67 euros, más los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial, con condena en costas a la parte demandada.

Expone que, en fecha 25 de junio de 2014, arrendó a los demandados la vivienda de su propiedad sita en la CALLE000, NUM000, de BARCELONA, por un periodo de tres años; el día 26 de junio de 2017, DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel devolvieron la posesión de la finca a la demandante, resultando daños que han sido peritados en la suma de 3.201,90 euros. Asimismo, los arrendatarios adeudan la suma de 618,38 euros en concepto de renta, por lo que, por ambos conceptos, se reclama la cuantía de 3.817,67 euros.

DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel se oponen a la demanda presentada alegando que no devolvieron la vivienda con daño alguno, que no se hizo constar nada en el documento de resolución y que la pericial aportada la actora la solicitó dos semanas antes de la devolución de la posesión de la finca.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda deducida por DOÑA Africa contra DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel, imponiendo a la parte demandante las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de DOÑA Africa interpone recurso de apelación en el que alega, en síntesis:

1) La suma de 618,38 euros en concepto de renta, la parte demandada la imputa a pago de suministros pero es la misma cantidad por lo que en nada modifica el importe de la reclamación.

2) Cuando se arrendó la finca, la misma estaba en buenas condiciones, como se desprende de las cláusulas 5ª y 17ª del contrato de arrendamiento, habiendo examinado la finca a arrendar los arrendatarios con anterioridad a la firma del contrato y a continuación, firmaron indicando expresamente que la recibían a su plena satisfacción.

Se niega la existencia de un pacto para el impago de la renta de junio de 2017.

3) La entrega de la posesión no se efectuó en el piso objeto de arrendamiento, sino en el domicilio de administrador de fincas, y está únicamente firmado por los arrendatarios que se limitaron entregar las llaves y la posesión, sin que la arrendataria pudiera hacer manifestación alguna, dado que al no participar en el documento desconocía totalmente el estado de la vivienda.

Con respecto a la prueba pericial, la visita a la finca objeto de arrendamiento se realizó el 3 de julio, y el encargo, el día 27 de julio, el día siguiente a la recuperación de la posesión de la vivienda.

4) La demandante tiene legitimación activa en el propio contrato de arrendamiento, en concreto, en su cláusula 8ª que faculta expresamente al arrendador a exigir del arrendatario, al término del contrato, la reposición de la finca a su estado anterior al inicio del arrendamiento, además de las obligaciones legales contenidas en la LAU y en el Código Civil.

5) La actora no ha aportado factura de reparación de los desperfectos porque aquí se reclama una indemnización por el importe de los daños causados por los arrendatarios durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

De las fotografías aportadas por la demandada, se acredita que la vivienda fue examinada por los arrendatarios con anterioridad a la firma del contrato, en concreto, el 19 de junio de 2014, y después de examinarla, manifestaron que recibían el piso a su plena satisfacción.

Asimismo, queda ha quedado acreditado el pintado de la vivienda con un color no consensuado ni notificado, así como las letras chinas pintadas, que son elementos de decoración que no tiene que soportar la arrendadora una vez recuperada la posesión de la vivienda.

Y solicita se dicte sentencia revocando la de primera instancia, y estimando la demanda interpuesta en su integridad, con expresa condena en costas a la parte demandada.

La parte demandada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Legitimación activa de la arrendadora.

DOÑA Africa era propietaria de la vivienda sita en la CALLE000, NUM000, de BARCELONA. En esta condición, el día 25 de junio de 2014, suscribió un contrato de arrendamiento con DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel por un periodo de tres años. Los arrendatarios restituyeron la posesión de la finca a la propiedad el día 26 de junio de 2017.

DOÑA Africa vendió la vivienda objeto de este procedimiento el día 5 de septiembre de 2017 y presenta la demanda inicial el día 18 de enero de 2018. Pero ello no significa que carezca de legitimación activa para reclamar una indemnización de daños y perjuicios causados por los arrendatarios durante la vigencia del contrato de arrendamiento anterior a la venta, así como el importe de una renta pendiente derivada de dicho contrato. DOÑA Africa ostentó la titularidad dominical de la vivienda hasta el día 5 de septiembre de 2017 y por lo tanto, tiene legitimación para reclamar las rentas devengadas desde el día 25 de junio de 2014 hasta el día 26 de junio de 2017, y para reclamar los daños causados durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

TERCERO.- Acuerdo verbal de condonación del pago de la renta. Falta de Prueba.

DOÑA Africa reclama el pago de la renta correspondiente al mes de junio de 2017.

DOÑA Dolores y DON Ángel Daniel reconocen que no pagaron la renta de junio de 2017, pero alegan la existencia de un pacto verbal con la propiedad a cambio de permitir visitas en la vivienda en los dos últimos meses previos a finalizar el arriendo.

Dicha condonación de la deuda no se deduce de ninguna de las pruebas aportadas, sino sólo de su simple alegación.

DOÑA Africa niega la existencia de dicho pacto y es sabido que la prueba de la condonación corresponde a quien la alega.

La condonación definida en el artículo 1.187 y siguientes del Código Civil, como acto de liberalidad que es, en virtud del cual el acreedor renuncia, sin recibir contraprestación alguna, a hacer efectivo su crédito frente al deudor, quedando extinguida la obligación de que se trate por tal causa, exige la cumplida prueba de su existencia por quien la invoque.

Y si bien el artículo 1.187 del Código Civil permite la condonación tácita, sólo puede entenderse como tal aquella que se infiere claramente de actos inequívocos del acreedor que hagan razonablemente presumir que se ha querido perdonar la deuda, lo cual no se da en el presente caso.

En el presente caso, si bien las partes pactaron la resolución de mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento, esta resolución no conlleva la renuncia de la arrendadora a cobrar las rentas adeudadas por los arrendatarios, ni en el referido acuerdo se hace mención alguna a las mensualidades de renta anteriores a la fecha de resolución, por lo que no pueden presumirse condonadas por la actora.

CUARTO.- Daños por mal uso y por elementos extraídos. Examen de las diversas partidas. Cuantificación de los daños.

DOÑA Africa dice que tras la devolución de la posesión por los arrendatarios, constató la existencia de numerosos daños en la vivienda, así como la falta de determinados elementos del inmueble.

La actora recuperó la posesión de la finca el día 26 de junio de 2017, encargó un informe pericial de valoración de los daños el día 27 de junio de 2017 y el perito visitó la vivienda en fecha 3 de julio de 2017.

Para que se exista obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por los arrendatarios no es impedimento que la arrendadora no los repare pues puede suceder que pacte con el nuevo arrendatario su reparación o como, en este caso, que venda la finca poco tiempo después. Pero ello no exime de la obligación de reparar el daño causado pues el estado de conservación de la vivienda puede influir en el precio del nuevo contrato de arrendamiento o en el precio de la compraventa.

Dicho lo anterior, la magistrada juez de primera instancia considera que el informe pericial por sí mismo no sirve para eludir lo que el resto de las pruebas indican: la conformidad de la arrendadora con el estado de la vivienda.

El artículo 348 de la L.E.C. dice que la prueba pericial se valorará según las reglas de la sana crítica.

Dice la juez que ha quedado acreditado que la vivienda no se encontraba en perfecto estado por lo que la mayor parte de los desperfectos indicados en el informe pericial ya existían y que otros corresponde al uso normal y desgaste por lo que no son responsables los arrendatarios y, en cuanto a los que el perito califica como daños por hurto, no está respaldado. Esta conclusión no se comparte. Entre la devolución de la vivienda y la visita del perito apenas pasaron unos días.

Y si bien es cierto que en el documento de renuncia al contrato de arrendamiento de fecha 26 de junio de 2017, no se hizo constar disconformidad alguna con el estado de la vivienda, dicho documento no aparece firmado por la propietaria ya que el mismo se suscribió únicamente por los

arrendatarios en las oficinas de la administración de fincas.

Pero ello, no puede excluir la posibilidad de reclamar por los daños causados en la vivienda una vez inspeccionada la finca.

Y en el presente caso, fue diligente la arrendadora pues encargó un informe pericial el día siguiente de recuperar la posesión y el perito visitó la vivienda siete días más tarde.

En dicho informe pericial, se hacen constar daños por uso y desgaste, daños por mal uso y/o mala utilización y daños por hurto.

En este sentido, el perito distingue, a la hora de fijar los desperfectos, los que proceden de un uso inadecuado de la vivienda y los que derivan del desgaste habitual por el transcurso del tiempo.

Deslinda entre contenido y continente y en cada uno de ellos distingue entre daños por uso y desgaste y daños por mal uso/y o mala utilización.

En el primer capítulo, daños por uso y desgaste, agrupa los agujeros en las paredes para colocar tornillería, daños por agua por filtración en los zócalos del dormitorio junto al baño, el pavés de la pared de separación de la ducha por filtración, el cajón de la lavadora que está suelto y el deterioro de la mampara de la ducha.

En el segundo apartado, daños por mal uso y /o mala utilización, recoge que la pared del pasillo ha sido pintada con motivos japoneses, la rejilla de ventilación del cuarto de baño está rota por mala manipulación o golpe, los zócalos de madera originales se han pintado del color de la pared, la puerta principal cierra con una sola vuelta, el cableado del aparato del aire acondicionado se ha cortado, y los inquilinos han dejado diversos muebles que deberán ser retirados.

Finalmente, en la sección daños por hurto, se hace constar que ha desaparecido el cajón congelador de la nevera y el cajón plástico para la verdura y que faltan dos cortinas tipo store de 125 cm.

El hecho del arrendamiento comporta el uso de la cosa arrendada, y ese uso comporta un deterioro inevitable, que va implícito en su propia naturaleza. En numerosas ocasiones hemos dicho que la obligación de devolver la cosa arrendada en el estado en que se recibió se concreta en el artículo 1.561 del Código Civil cuando dice que *'El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.'*

Expresamente se contempla en el precepto que el menoscabo propio del transcurso del tiempo, el desgaste ordinario, no es de cargo del arrendatario. Y así lo hemos reiterado en numerosas ocasiones.

Por lo tanto, debemos excluir de la indemnización las partidas siguientes:

- * Daños por uso y desgaste.
- * Pintura paredes y techo vivienda
- * Reparar filtración ducha.
- * Reparar mampara ducha.
- * Reponer cajón lavadora Candy.

Por el contrario, sí son a cargo de los arrendatarios aquellos desperfectos que proceden de un uso inadecuado de la vivienda:

- * Sustitución de zócalos pintados y mojados.
- * Sacar motivos japoneses y pintar pared.
- * Suministro y sustitución de rejilla de ventilación.

- * Sustitución de cerradura de la puerta de entrada.
- * Conexionar aparato de aire acondicionado.
- * Retirar mobiliario dejado por los arrendatarios.

La suma de estas partidas asciende a 814 euros.

En cuanto a los elementos que faltaban en la vivienda al recuperar la posesión de la misma, el perito hace constar que ha desaparecido el cajón congelador de la nevera y el cajón plástico para la verdura y que faltan dos cortinas tipo store de 125 cm.

Dicho elementos aparecen en el inventario que acompaña al contrato de arrendamiento, aportado por la demandante como documento número 1 de la demanda, al folio 8, y los mismos han sido tasados por el perito en la cifra de 432,90 euros.

Por lo expuesto, los arrendatarios deberán abonar a DOÑA Africa la suma de 618,38 euros por la renta de junio de 2017, más la cantidad de 1.246,9 euros por los desperfectos, lo que resulta la cuantía de 1.865,28 euros, de la que debe deducirse la fianza entregada en su día por los arrendatarios por importe de 675 euros.

Lo anterior supone la estimación parcial de la demanda y del recurso y condenar a los demandados a pagar a la actora el importe de 1.190,28 euros, más los intereses legales de dicha cantidad desde la fecha de la presentación de la demanda.

QUINTO. - Costas.

La estimación parcial de la demanda y del recurso, comporta el no pronunciamiento sobre costas en ninguna de las instancias (artículos 394.2 y 398.2 de la L.E.C.).

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS:

Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DOÑA Africa frente a la sentencia dictada en el juicio verbal número 82/2018, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 56 de Barcelona, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar, dictamos la presente por la que, estimando en parte la demanda interpuesta por DOÑA Africa, **CONDENAMOS** a DOÑA Dolores y a DON Ángel Daniel a pagar a la actora la cantidad de **1.190,28euros**, más los intereses legales desde la interpelación judicial.

No se hace pronunciamiento condenatorio respecto de las costas en ninguna de las instancias, por lo que cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Devuélvase a la parte el depósito constituido para recurrir.

Esta resolución es susceptible de recurso extraordinario de infracción procesal y de recurso de casación por interés casacional, mediante escrito presentado ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde su notificación, siempre que concurren los requisitos legales para su admisión, de acuerdo con la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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 y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, 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, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos (Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).