

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066750

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIRONA

Sentencia 515/2023, de 29 de junio de 2023

Sección n.º 2

Rec. n.º 294/2023

SUMARIO:**Contrato de arrendamiento con opción a compra. Extinción anticipada. Indemnización. Desperfectos.**

El casero no puede obligar al inquilino a hacerse cargo de los gastos de pintura.

Contrato de alquiler de vivienda habitual con opción de compra, en el que pactaron la duración del contrato, una renta mensual, siendo los suministros de agua y electricidad a cargo de los arrendatarios, así como la instalación de los contadores definitivos, y aceptaron el estado actual de la vivienda. Los arrendatarios desistieron de forma anticipada del contrato de arrendamiento, con pérdida de la prima de opción de compra. La indemnización por desistimiento anticipado ha de entenderse limitada al tiempo en que la vivienda-, tras su desalojo por el arrendatario, hubiese permanecido desocupado y libre, ya que en otro caso se produciría enriquecimiento injusto para el arrendador. Los demandados desistieron del contrato y entregaron la posesión al actor a los tres meses de inicio del contrato, consta acreditado y no ha sido objeto de controversia ni los demandados han acreditado que se alquilara la vivienda hasta los tres meses posteriores al desistimiento y en aplicación de la jurisprudencia, estima que si bien efectivamente la indemnización a percibir sería la reclamada por la parte actora (tres meses de alquiler) estima que debe moderarse fijando la indemnización en dos meses.

Obligación esencial del arrendatario de restituir al arrendador la vivienda o local arrendados al concluir el arriendo, «tal como la recibió», salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tenga la vivienda arrendada -a no ser que pruebe que se ocasionó sin culpa suya y del deterioro causado por las personas de su casa.

De entre todas las reclamaciones, en cuanto a los gastos de pintura, la Audiencia hace mención a que están derivados del uso normal de la vivienda, por lo tanto no corresponde al inquilino pagarlos.

Y es que el Código Civil establece que se presupone que el inquilino recibió la vivienda en buen estado, y tiene que devolverla en el mismo estado en el que la encontró salvo que el menoscabo en ella sea por causa del paso del tiempo o causas inevitables. En consecuencia, el arrendatario no responde de aquellos menoscabos que deriven del transcurso del tiempo y del normal uso de la finca. Los daños o defectos de la cosa arrendada y que los mismos se han ocasionado durante la vigencia del arriendo, esto es, la relación de causalidad, son circunstancias cuya acreditación corresponde al arrendador. Tampoco puede obligarse, por ejemplo, a que tape los agujeros hechos en la pared para colgar cuadros, estanterías u otros objetos de adorno si lo hecho se acomoda a criterios de normalidad.

Recibir en buen estado no significa recibir «nueva» y que, con carácter general, la limpieza y la pintura son partidas a cargo del propietario que pretende alquilar de nuevo el inmueble, exceptuando aquellos casos especiales de abandono y suciedad.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.124, 1.256, 1.543, 1.545, 1.554, 1.561, 1.562, 1.563 y 1.564.

Ley 29/1994 (LAU), art. 11.

PONENTE:

Doña María Isabel Soler Navarro.

Magistrados:

Don JOAQUIN MIGUEL FERNANDEZ FONT

Don MARIA ISABEL SOLER NAVARRO

Don JAIME MASFARRE COLL

Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1, pl. 5a - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942368

FAX: 972942373

EMAIL: upsd.aps2.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1714142120218255342

Recurso de apelación 294/2023 -2

Materia: Apelación civil

Órgano de origen: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Puigcerdà (UPSD)

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 446/2021

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 1647000012029423

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

Beneficiario: Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Concepto: 1647000012029423

Parte recurrente/Solicitante: MONTRE INVERSIONS 2015, S.L

Procurador/a: Mireia Comellas Solé

Abogado/a: Francisco Amorós Vives

Parte recurrida: Raúl, Azucena

Procurador/a: Eduard Rudé Brosa

Abogado/a: Joan Benitez Portillo

SENTENCIA Nº 515/2023

Ilmos. Sres:

MAGISTRADOS

D. JOAQUIM FERNÁNDEZ FONT

Dª. MARIA ISABEL SOLER NAVARRO

D. JAUME MASFARRÉ COLL

Girona, 29 de junio de 2023

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

En fecha 4 de abril de 2023 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario 446/2021 remitidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Puigcerdà (UPSD) a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a MIREIA COMELLAS SOLÉ, en nombre y representación de MONTRE INVERSIONS 2015, S.L contra la Sentencia 1 de septiembre de 2022 y en el que consta como parte apelada que impugna la Sentencia el Procurador D. EDUARD RUDÉ BROSA, en nombre y representación de D. Raúl y D^a Azucena.

Segundo.

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

"Que estimo parcialmente la demanda interpuesta por la mercantil Montre Inversions 2015, SL, contra Raúl y Azucena, y condeno a los demandados conjunta y solidariamente a abonar a la parte actora la cantidad de la cantidad de 750 euros en concepto de indemnización por desistimiento y a abonar la cantidad de 1.226 euros correspondientes a la mitad de los gastos de suministros de agua y electricidad, más el interés legal desde la interposición de la presente demanda, más el interés por mora procesal desde la presente resolución, absolviendo a los demandados de las demás pretensiones contenidas en la demanda.

Cada parte abonará las costas a su instancia y las comunes por mitad."

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 26/06/2023.

Cuarto.

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

Se designó ponente a la Magistrada D^a MARIA ISABEL SOLER NAVARRO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Las partes como recoge la sentencia de Instancia suscribieron un contrato de alquiler de vivienda habitual con opción de compra en fecha 9 de julio de 2020 (doc 1), en el que pactaron la duración del contrato desde el día 10 de julio de 2020 hasta el día 30 de junio de 2021 (pacto 4), con una renta mensual de 3.000 euros pagaderos de forma anticipada en los cinco primeros días de cada mes (pacto 5), siendo los suministros de agua y electricidad a cargo de los arrendatarios (pacto 6), así como la instalación de los contadores definitivos (pacto 10), y aceptaron el estado actual de la vivienda (pacto 8). Se pactó a cargo de la arrendadora la reparación de una serie de desperfectos: humedades de una habitación, colocación de manetas en las puertas de paso, colocación de zócalo en una habitación y reparación de dos ventanas (pacto 9). Asimismo, pactaron un derecho de opción de compra abonando los arrendatarios en dicho acto la cantidad de 60.000 euros a ejercitar durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento y a cuenta del precio final de la compra-venta que se estableció en la cantidad de 1.000.000 euros, así como a cuenta del precio final las cantidades entregadas en concepto de renta (pacto 13). Por lo que, dicha opción de compra está pactada como contrato accesorio del contrato de arrendamiento de finca urbana.

Asimismo no es controvertido que en fecha 29 de septiembre de 2020 los arrendatarios desistieron de forma anticipada del contrato de arrendamiento, con pérdida de la prima de opción de compra, ocupando la vivienda solo 2 meses y 21 días, por lo que los arrendatarios desistieron del contrato antes del transcurso de 6 meses.

Asimismo las pretensiones de la parte actora están recogidas en la sentencia de Instancia y que son:

La parte actora ejercita acción de reclamación de cantidad por desistimiento anticipado sin justa causa del arrendatario en base al artículo 11 de la LAU, reclamando una indemnización en la cantidad de 9.000 euros en concepto de renta correspondiente a las 3 mensualidades de renta que restaban para el cumplimiento del plazo mínimo de 6 meses. Asimismo, reclama 1.226 euros -cantidad modificada en el acto del juicio- en concepto del 50% de los gastos de suministros de agua y electricidad de la vivienda arrendada, en base a las facturas aportadas. Así como también, reclama 1.006,72 euros en concepto de daños de carpintería aportando factura como doc 3 y 744,15 euros en concepto de daños de pintura aportando factura como doc 4.

La parte demandada alega que la indemnización ex artículo 11 de la LAU no procede, al existir justa causa de resolución del contrato de arrendamiento por no ser la vivienda habitable, al carecer de suministro de agua caliente, habiendo procedido a la entrega de las llaves y al no haber causado daños y perjuicios a la arrendadora, al haber hecho suya la prima de opción de compra de 60.000 euros lo que comportaría un enriquecimiento injusto, solicitando subsidiariamente se modere la cantidad reclamada en un único mes de renta.

En cuanto a la reclamación de suministros, la parte demandada se allana parcialmente a la parte proporcional del consumo real atendiendo a la superficie de m2 entre las dos fincas, dado que existía un único contador de obra de la finca arrendada con una superficie 462 m2 conjuntamente con la finca colindante propiedad también de la arrendadora con una superficie de 828 m2, entendiéndose que debe la cantidad de 878,15 euros correspondiente al 35,82%.

Y en cuanto a los desperfectos, niega que los mismos fueran causados por la parte arrendataria dado que únicamente ocupó la vivienda 2 meses y medio, no se ha aportado acta notarial del estado de la finca en la fecha que los arrendatarios abandonaron la finca, en las facturas aportadas no consta el domicilio de las obras presuntamente ejecutadas, y de forma subsidiaria alega que cualquier daño debería considerarse satisfecho con cargo a la prima de 60.000 euros entregada como opción de compra, dado que por este motivo no se pactó fianza.

La sentencia de Instancia después de valorar la prueba practicada concluye que no ha quedado acreditado que la vivienda careciera de las condiciones mínimas de habitabilidad o careciera de agua caliente.

Asimismo la sentencia valora:

No obstante, se aprecia la utilización por la jurisprudencia de moderar la indemnización solicitada por los arrendadores de todas las rentas pendientes de abono hasta la finalización del arrendamiento con el límite genérico de la doctrina del enriquecimiento injusto, de manera que no cabría indemnización desde el momento en que, dentro de este plazo, la vivienda volviera a alquilarse. Pero no por la prima de opción de compra, dado que es una contraprestación del arrendador por no promover la venta en un determinado plazo en beneficio del arrendatario

Por lo que concluye:

Y en el presente caso, la Sra. Jacinta, legal representante de la mercantil arrendadora, ha manifestado que la vivienda fue alquilada en enero de 2021, a los tres meses siguientes, esto es dentro del plazo pactado en el arrendamiento, y en un contrato con duración de 1 año la indemnización debe fijarse en la parte proporcional de lo que queda por cumplir: $3.000 / 12 \times 3 \text{ meses} = 750 \text{ euros}$. Por lo que, procede condenar a la demandada a satisfacer a la actora únicamente en la cantidad de 750 euros en concepto de indemnización por desistimiento

Y en cuanto a la cuantía por daños concluye:

Todo lo cual, requeriría mayor explicación para ser admitido como daño causado por un mal uso de los arrendatarios, según lo dispuesto en los artículos 1.563, 1.564 y 1.561 del Código Civil, no estimándose pues que exista prueba suficiente de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del art. 217 LEC, como hecho positivo y constitutivo de la pretensión de resarcimiento.

En consecuencia, por los motivos expuestos procede estimar en parte la demandada y condenar a los demandados a abonar la cantidad de 750 euros en concepto de indemnización por desistimiento y a abonar la cantidad de 1.226 euros correspondientes a la mitad de los gastos de suministros de agua y electricidad, lo que resulta un total de 1.976 euros.

Segundo.

Los motivos del recurso de apelación son:

Se impugna el pronunciamiento en cuanto a la indemnización concedida por desistimiento que se conceden en cuantía de 750,00 euros cuando debe ser la solicitada de 9.000 euros.

La parte recurrente mantiene que los demandados venían obligados a cumplir el plazo mínimo de seis meses fijado en el Art 11 de la LAU y por ello se reclaman los 3 meses restantes a razón de 3.000 euros por mes.

La parte mantiene que la sentencia se equivoca ya que la misma no solicita la indemnización por el plazo pactado sino que lo que se reclama es una indemnización equivalente al plazo mínimo de cumplimiento establecido en el Art 11 de la LAU, con invocación del art 1124 y 1256 del CC.

En cuanto a los daños existentes mantiene básicamente aunque no se mencione un error en la valoración de la prueba, manteniendo que su existencia ya consta acreditado a través del correo electrónico de fecha 16 de octubre de 2020 documento nº 5 de la demanda.

Se impugna asimismo el pronunciamiento en materia de costas manteniendo que al haberse estimado parcialmente la demanda y de estimarse los motivos invocados no procedería la imposición de costas en primera instancia.

Asimismo la sentencia de Instancia es objeto de impugnación por D^o Raúl y D^a Azucena en cuanto a la condena al pago de 750,00 euros dado que mantienen básicamente que no estamos en presencia de un contrato de arrendamiento de temporada ya que la duración del mismo es de 11 meses y 20 días.

Que las partes entendieron que cualquier incumplimiento del contrato quedaba suficientemente penalizado con la pérdida por parte de los arrendatarios de los 60.000 euros entregados en concepto de opción de compra, que a pesar de ser un negocio jurídico distinto del de arrendamiento, no se puede negar que esta directamente vinculado con el mismo.

Que en el supuesto que se le concediera la indemnización solicitada de 9.000 euros se produciría un enriquecimiento de la actora.

Tercero.

El contrato que rige las relaciones entre las partes es un contrato de arrendamiento con opción a compra.

En el supuesto presente los demandados no ejercitaron la opción de compra y desistieron del contrato de arrendamiento antes del plazo pactado, como se ha señalado anteriormente a los 3 meses.

Ante todo señalar que no se analizara en esta alzada el motivo de impugnación en cuanto a que estamos en presencia de un contrato de temporada no sometido al Art 11 de la LAU ya que no fue opuesto en la contestación a la demanda y si solo se invoco la duración inferior a un año, dado que de hacerlo la sentencia dictada en esta alzada seria incongruente por vulnerar lo dispuesto en el Art 456 de la LEC.

Asimismo se analizara conjuntamente el recurso de apelación en relación a la indemnización concedida y la impugnación formulada al versar sobre el mismo pronunciamiento.

Sentado lo anterior, respecto al contrato de arrendamiento, la normativa es clara.

El Art 11 dispone: " el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización".

Los demandados opusieron en la contestación a la demandado como causa justificativa del desistimiento del contrato la inhabilitación de la vivienda que la sentencia de Instancia no estima concurren en el caso presente y que no es objeto de impugnación por la parte demandada en su impugnación.

En cuanto a los concretos motivos del recurso de apelación ante todo señalar que no se aprecia que la Juzgadora de Instancia haya errado como pretende la parte apelante respecto el concepto por el cual la actora reclamaba una indemnización de 9.000,00 euros por desistimiento del arrendatario ya que claramente la sentencia recoge que dicha indemnización se reclamaba al amparo de lo dispuesto en el Art 11 de la LAU y con cita de dicha norma y la jurisprudencia que la regula en torno a su aplicación cuestión distinta es que pueda existir en su aplicación un error que es lo que la parte también invoca en su recurso y que deberá de ser objeto de examen en esta alzada

Dicho lo cual el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , invocado por la parte apelante para defender su pretensión dispone que " el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización".

Como se recoge en la sentencia de la AP de Valencia Sec.11 de fecha 4/12/2020:

" corresponde tener en cuenta, a efectos de determinar las consecuencias económicas del desistimiento unilateral del contrato, el ser inaplicable el artículo 11 LAU , pues señalando que las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir y que los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización, tratándose de un pacto potestativo este no se dio. Por lo que, quedando la decisión al margen de lo previsto en el mencionado artículo 11 LAU , de acuerdo con lo expuesto por esta sección en S. n.º 11/2019, de 14 de enero : conforme a la STS 18 marzo 2016, estamos ante una solicitud de cumplimiento del contrato cuando el arrendador no acepta la resolución a instancia de la parte arrendataria, ni existe incumplimiento alguno del arrendador que motivara la resolución por parte del arrendatario, ni se deduce la aquiescencia del arrendador a la resolución, pese a la entrega de llaves por la arrendataria, y cuando el arrendador recibe las llaves se opone expresamente a la resolución unilateral del contrato. Y, concomitantes a estas premisas fácticas, son tres los grupos de casos que se han presentado en la jurisprudencia del TS, que son: 1. Aquellos en los que existe en el contrato de arrendamiento una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver, quedando obligado a pagar al arrendador una determinada cantidad

de dinero (multa penitencial). 2. Supuestos en los que dicha cláusula no existe y el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento, pero el arrendador no lo acepta y pide el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato; en cuyo caso no procede moderación en la indemnización de daños y perjuicios, pues lo solicitado y concedido no es una indemnización sino el pago de las rentas adeudadas, al promover el demandante exclusivamente el cumplimiento del contrato (artículo 1124 CC), unido a que no se aceptó la resolución ni se pactó cláusula penal que permitiese la moderación. Y 3, casos en los que dicha cláusula tampoco existe, pero el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento y el arrendador acepta o acaba por aceptar la resolución del mismo reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por su consecuencia. Siendo que, en este último supuesto, aún que pudiera entenderse la existencia de una aceptación implícita de la resolución contractual a instancias solo del arrendatario cuando no solo se desiste del contrato sino que se devuelve al arrendador la posesión, por lo que a partir de ese momento ya no era factible el cumplimiento del contrato por el arrendador al ya no poder disponer del inmueble el inquilino, se produce el efecto de que por el incumplimiento de este se propician daños y perjuicios para el arrendador, que, por ello, tiene derecho a exigir, con base a los criterios generales establecidos en el CC, haciendo factible con ello reclamar por el arrendador un importe equivalente a rentas como indemnización. Y, a partir de estas premisas, son también criterios a atender, que: cierto es que los contratos obligan a las partes en virtud de lo establecido en los artículos 1089, 1091, 1255, 1256 y 1258 CC , y también que el incumplimiento contractual puede dar lugar a una indemnización de daños y perjuicios según dispone el artículo 1124 del mismo Código , pero también es verdad, porque así lo declara reiterada jurisprudencia, que no todo incumplimiento contractual da lugar automáticamente y por sí a una indemnización de daños y perjuicios, ya que éstos han de acreditarse (artículo 217 LEC) (SSTs 22-7-94, 5- 10-94, 6- 4-95, 18-7- 97..), probándose que los daños y perjuicios que se dicen sufridos lo han sido precisamente por el incumplimiento de la parte contraria y no por la propia actitud del perjudicado, que en este extremo ha de comportarse con arreglo a las normas de la buena fe. Criterio referido a desistimiento unilateral de contrato de arrendamiento por el arrendatario de local destinado a uso distinto de vivienda, pero que puede ser extensible a viviendas en que no se pacta consecuencia expresa a tales efectos, para el que no es aplicable, se insiste, el artículo 11 LAU . Y, por tanto, operativa sobre la cuestión, la regulación general de los contratos, aplicable subsidiariamente, a falta de regulación expresa de la LAU, y de pacto entre las partes sobre las concretas consecuencias del desistimiento -o en este caso, al que no se le ha dado validez-, de acuerdo con el artículo 4 de la misma. No existiendo, en consecuencia, precepto alguno de la LAU u otro de carácter general que establezca automáticamente dicha consecuencia en caso de desistimiento unilateral del contrato, ni aplicable por analogía la previsión del artículo 11 de la LAU regulado para supuesto distinto. Y se debe partir de la base de que la LAU 1994 no contiene un precepto semejante al artículo 56 LAU 1964 , que imponía al arrendatario, en casos como el que nos ocupa, el abono de una indemnización equivalente al plazo contractual que hubiese dejado sin cumplir. Y ha de añadirse a ello que los rigurosos términos del indicado precepto habían sido objeto de una interpretación correctora por parte de la doctrina de esta Sala (sentencias de 15 de junio de 1993, 23 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002) según la cual la indemnización en cuestión ha de entenderse limitada al tiempo en que el local -o en su caso la vivienda-, tras su desalojo por el arrendatario, hubiese permanecido desocupado y libre, ya que en otro caso se produciría enriquecimiento injusto para el arrendador. Y si, en principio, puede afirmarse que al desistir el arrendatario del contrato antes del plazo pactado para su vencimiento podía resultar susceptible la parte arrendadora, por ello, de sufrir daños y perjuicios, al dejar de percibir las rentas de los meses que restaban para finalizar el contrato, ello sería así siempre que la vivienda hubiera permanecido desocupada, y, a su vez, si la arrendadora ha actuado diligentemente una vez recibidas las llaves, efectuando gestiones en orden a poner en alquiler la vivienda, justificando así dicha diligencia al efecto, especificado concretas circunstancias que impidieran su arrendamiento durante el periodo al que se contrae la indemnización, o incluso si la intención del arrendador ha sido la de poner de nuevo la vivienda en el mercado de alquiler."

En el caso presente el contrato finalizaba el 30 de junio de 2021,, los demandados desistieron del contrato y entregaron la posesión al actor el 29/09/2020 a los tres meses de inicio del contrato, consta acreditado y no ha sido objeto de controversia ni los demandados han acreditado que se alquilara anteriormente la vivienda a la fecha que la actora manifestó en Enero de 2021. Y en aplicación de la jurisprudencia citada anteriormente , estima la Sala que si bien efectivamente la indemnización a percibir sería la reclamada por la parte actora estima que debe moderarse fijando la indemnización en dos meses , es decir en 6.000,00 euros .

Cuarto.

En cuanto a los desperfectos, señalar .- Como se recoge en la la Sentencia de la Sección 13ª de la Audiencia de Barcelona de 14 de febrero de 2022 (ROJ: SAP B 1155/2022 - ECLI:ES:APB:2022:1155):

" Desde el punto de vista normativo, cabe recordar que la obligación del arrendador de entregar la vivienda o local en estado de servir para el uso a que ha de ser destinada (arts. 1543, 1545 , 1554.1 º y 1555.2º CC) ,

encuentra su correlación en la obligación esencial del arrendatario de restituir al arrendador dicha vivienda o local arrendados al concluir el arriendo, " tal como la recibió", salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (arts. 1561, completado con los arts. 1562 , 1563 y 1564 CC) .

Así, el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tenga la vivienda arrendada -a no ser que pruebe que se ocasionó sin culpa suya (artículo1.563 del CC) -, y del deterioro causado por las personas de su casa (artículo1.564 del CC) . Llegado el momento de la extinción del contrato, el arrendatario debe devolver la vivienda como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 1.561 del CC) .

El artículo 1.562 del Código Civil establece la presunción de que el arrendatario recibe la finca en buen estado, salvo prueba en contrario, y el artículo 1.563 del Código Civil hace responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.563 del Código Civil ,existe una presunción de responsabilidad contra el arrendatario, debiendo probar, si quiere quedar exonerado, que los deterioros que presenta la cosa se han producido, sin culpa suya o por la acción del tiempo, por el uso normal o por causa inevitable.

En consecuencia, el arrendatario no responde de aquellos menoscabos que deriven del transcurso del tiempo y del normal uso de la finca según el destino u objeto pactado, de causa inevitable, u ocasionados sin culpa.

Ahora bien, la presunción, que determina la inversión de la carga probatoria, sólo afecta a la culpa, pero la realidad de los daños o desperfectos de la cosa arrendada y que los mismos se han ocasionado durante la vigencia del arriendo, esto es, la relación de causalidad, son circunstancias cuya acreditación corresponde al arrendador.

Por otra parte, cabe precisar que "recibir en buen estado" no significa recibir "nueva" sino en condiciones de habitabilidad o disfrute conforme a su destino propio (artículo 1.562 del CC) .

Lo anterior impone un examen comparativo entre dos estados y momentos: el estado de la vivienda con sus accesorios en el momento de la entrega del arrendador y el estado que presentan en el momento de la devolución.

Y finalmente, con carácter general, venimos considerando que la limpieza y la pintura son partidas a cargo del propietario que pretende alquilar de nuevo el inmueble, si bien, se exceptúan aquellos casos especiales de abandono y suciedad."

Asimismo, la Sentencia también de la Sección 13ª de esta Audiencia de Barcelona de 28 de diciembre de 2021 (ROJ: SAP B 15999/2021 - ECLI:ES:APB:2021:15999) señala

" Respecto a la pintura de los paramentos de la vivienda, esta Audiencia Provincial de Barcelona (Sentencias de 27 de enero y 19 de mayo de 2010 , 23 de abril de 2013 y más recientemente 11 de noviembre de 2015 , 13 de julio de 2016 o 13 de enero 2020 , entre otras), viene manteniendo que, "en principio, cuando un arrendatario deja un inmueble arrendado no puede exigírsele que lo deje pintado, ya que no hay base en la ley para ello, pues el que los paramentos sean pintados de una determinada forma por el arrendatario forma parte de aquello a lo que está autorizado, sin que pueda exigírsele que vuelva a situarlos en el aspecto original, como no puede obligársele, por ejemplo, a que tape los agujeros hechos en la pared para colgar cuadros, estanterías u otros objetos de adorno si lo hecho se acomoda a criterios de normalidad, de modo que el tapado de agujeros en las paredes correspondientes a cosas colgadas en las paredes y pintura subsiguiente son conceptos que caen de pleno en el concepto de repaso de la finca tras años de ocupación por el inquilino".

Que aplicado al caso presente y vista la documentación aportada, documento nº 3, factura de una carpintería y 4 de pintura podemos concluir que ni los repastos ni la pintura de la vivienda que se recogen en dicha documental en ningún caso exceden del que se deriva por el normal uso y paso del tiempo.

En consecuencia, procede estimar parcialmente el recurso de apelación, variando la sentencia de instancia en el sentido de fijar como importe principal objeto de condena el antes referido;

Quinto.

La estimación parcial del recurso de apelación conlleva que no se haga expresa imposición de las costas causadas en esta alzada. Y al desestimarse la impugnación se impondrán a la parte impugnante (artículo 398-2 LEC).

Vistos los preceptos citados, demás concordantes y de general aplicación.

FALLO

QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE, el recurso de apelación interpuesto por MONTRE INVERSIONS 2015, S.L y que DESESTIMANDO la impugnación formulada porDº Raúl, y Dª Azucena ambos contra la sentencia

de fecha 1 de septiembre de 2022, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puigcerda, en su juicio ordinario n.º 446/2021., del que dimana el presente Rollo de apelación, REVOCAMOS parcialmente, dicha resolución y en su lugar fijamos como cantidad principal objeto de condena a favor de la actora, a abonar por la demandada la de 6.000,00 euros. Manteniendo los demás pronunciamientos de la sentencia de Instancia.

No se hace expresa imposición de las costas generadas en esta alzada respecto del recurso de apelación y se imponen respecto a la impugnación a la parte impugnante.

Con devolución del depósito constituido para apelar a la parte apelante y con pérdida, en su caso del depósito constituido para impugnar.

Notifíquese esta resolución a las partes, y, a su tiempo, devuélvase los autos principales al Juzgado de procedencia con certificación literal de la misma, debiendo acusar recibo.

Respecto al depósito constituido por el recurrente, de conformidad con la L.O. 1/09 de 3 de Noviembre en su Disposición Adicional Decimoquinta, ordinal 8º, devuélvase al recurrente la totalidad del depósito.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación por interés casacional siempre que concurren las causas y se cumplimenten las exigencias del art. 477 de la L.E.C., y, en su caso y acumuladamente con el anterior, recurso extraordinario por infracción procesal, y a tenor de lo establecido en la Ley 37/11 de 10 de Octubre, de Medidas de Agilización Procesal, dichos recursos, habrán de interponerse en un solo escrito ante esta Sala en el plazo de los 20 días contados desde el siguiente a su notificación, adjuntando el depósito preceptivo para recurrir establecido en la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, con las formalidades previstas en aquélla.

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

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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.