

La ruina técnica de un edificio da derecho a indemnizar a los inquilinos.

miércoles, 18 de noviembre de 2009

Situación de ruina técnica que podía ser evitada por los propietarios de una finca resulta en la condena de los mismos a satisfacer a los arrendatarios la cantidad de 28.366,61 euros, más intereses, en concepto de daños y perjuicios.

La Audiencia Provincial de Oviedo condena de forma solidaria a los propietarios de una finca y a una constructora, que adquirió posteriormente la misma, al pago de la cantidad de 28.366,61 euros, y los intereses correspondientes, en conceptos de daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación legalmente impuesta a los mismos, en su posición de arrendadores, de conservar la cosa arrendada en estado adecuado para servir al uso convenido.

Los demandantes interpusieron demanda de resolución de contrato de arrendamiento tras la declaración de ruina de la edificación, y su consecuente desalojo, solicitando además de la resolución del contrato de arrendamiento, la suma de 37.201,81 euros en concepto de indemnización por los daños y perjuicios, tanto materiales como morales.

El Juzgado de Primera Instancia de Oviedo estimó parcialmente la demanda en el sentido de declarar resuelto el contrato de arrendamiento, pero denegando las peticiones dinerarias contenidas en la misma.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación, y la Audiencia Provincial de Oviedo señala que sí hubo incumplimiento contractual por parte de la demanda, puesto que la situación de ruina de la edificación podía haber sido evitada por los arrendadores.

Dicha afirmación se basa en el hecho de que a fecha del primero requerimiento efectuado por los arrendatarios a los demandados en el sentido de solicitarles la realización de las obras de conservación necesarias, todavía no existía la situación a situación de ruina técnica al no haberse consumado todavía los daños en sus elementos estructurales en una extensión tal que afectara al menos 1/3 de su superficie, basándose dicha conclusión en los informes técnicos aportados a los autos.

La cantidad estipulada en concepto de indemnización se calculó en base a la multiplicación de la diferencia de la renta pagada por los demandantes a los demandados y la que se han visto obligados a pagar tras su desalojo, multiplicado por los meses en que posiblemente duraría el contrato, para lo que se tubo en cuenta no sólo la esperanza de vida del arrendatario, como también de su mujer, puesto que al tratarse de un contrato celebrado con la LAU de 1964, ésta podía subrogarse en la posición de arrendataria del mismo.

Patricia de Albuquerque Rodríguez.