



Roj: **SAP O 148/2009 - ECLI:ES:APO:2009:148**

Id Cendoj: **33044370012009100029**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **1**

Fecha: **25/02/2009**

Nº de Recurso: **138/2008**

Nº de Resolución: **81/2009**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JAVIER ANTON GUIJARRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

OVIEDO

SENTENCIA: 00081/2009

SENTENCIA Nº 81/09

ROLLO: RECURSO DE APELACION (LECN) 0000138 /2008

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. José Ignacio Álvarez Sánchez

MAGISTRADOS

D. Agustín Azparren Lucas

D. Javier Antón Guijarro

En Oviedo a, veinticinco de febrero de dos mil nueve.

VISTOS en grado de apelación por esta Sección 001 de la Audiencia Provincial de OVIEDO, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1252/2006, procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.3 de OVIEDO, Rollo 138/2008, entre partes, como Apelantes D^a. Tomasa y DON Maximo representados por el Procurador de los Tribunales D. SERGIO PEREZ HERNANDEZ, y bajo la dirección letrada de D. JOSE MARIA VALDERRAMA GONZALEZ, y como Apelados D^a. Africa , D^a Belinda , D^a Daniela , D^a Eva y DON Segismundo , representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. ISABEL FERNANDEZ FUENTES, y bajo la dirección letrada de D. ARMANDO CALDERON ALVAREZ, y CONSTRUCCIONES PUMARIN S.A., representada por la Procuradora de los Tribunales D^a. GABRIELA CIFUENTES JUESAS y bajo la dirección letrada de D. OVIDIO MENENDEZ VILLAR.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la Sentencia apelada.

SEGUNDO.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Oviedo dictó Sentencia en los autos referidos con fecha 31 de julio de 2.007 cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "Estimando parcialmente la demanda formulada por el procurador Sr. López González, en la representación de autos, contra Doña Belinda , Doña Africa , Don Cornelio , Doña Daniela , Don Segismundo , Doña Eva y contra Construcciones Pumarín, SA, debo declarar y declaro la extinción del contrato de arrendamiento que tenía por objeto la vivienda existente en la plaza baja del edificio nº NUM000 de la calle DIRECCION000 de Oviedo, desestimando la demanda en lo restante, todo ello sin hacer un especial pronunciamiento respecto de las costas procesales causadas."



TERCERO.- Notificada la anterior Sentencia a las partes, se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido en ambos efectos, previos los traslados ordenados, remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial con las alegaciones escritas de las partes, no habiendo estimado necesario la celebración de vista.

CUARTO.- Se señaló para deliberación, votación y fallo el día 29 de enero de 2.009, quedando los autos para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS, siendo Ponente el Ilmo. Don Javier Antón Guijarro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Sentencia de 31 julio 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo en el Juicio Ordinario 1252/2006 viene a estimar parcialmente la demanda formulada por los actores Don Maximo y Doña Tomasa contra los demandados D^a. Africa , D^a Belinda , D^a Daniela , D^a Eva , DON Segismundo y CONSTRUCCIONES PUMARIN, S.A., y en su consecuencia declara la extinción del contrato de arrendamiento que tenía por objeto la vivienda existente en la planta baja del edificio nº NUM000 de la DIRECCION000 de Oviedo y de la que eran arrendatarios los demandantes. La Sentencia sin embargo, tras un detallado análisis de los elementos probatorios obrantes en el juicio, deniega la pretensión dineraria que acumuladamente se ejercita en la demanda en reclamación de la suma de 37.201,81 euros en concepto de indemnización por los daños y perjuicios, tanto materiales como morales, irrogados a los arrendatarios por el incumplimiento por parte de los demandados de las obligaciones que les incumben, en su condición de arrendadores, de conservar la cosa arrendada en estado adecuado para servir al uso convenido, pues éstos fueron advertidos por vez primera mediante burofax de 1 junio 2002 del alarmante estado del tejado de la edificación y de la urgencia de su reparación, siendo su pasividad la que condujo finalmente al desalojo del inmueble por orden del Ayuntamiento. Entiende la recurrida que la declaración en estado de ruina técnica del inmueble litigioso acordada mediante Propuesta de Resolución del Ayuntamiento de Oviedo de 24 octubre 2005 (doc. nº 35 demanda) viene motivada por el informe previamente redactado por la Arquitecto Municipal Doña Lidia en el que se utiliza como criterio determinante la norma contenida en el art. 3.4.2 del PGOU a cuyo tenor "Se considera que se ha producido un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales del edificio, con peligro cierto y constatado de derrumbe, cuando existan daños cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de la misma". Relata seguidamente dicho informe que los elementos estructurales de la edificación están claramente afectados tales como la cubierta, los muros de carga y los forjados, daños que se valoran en una proporción de más de un 1/3 de su superficie, tanto en el caso de la cubierta como en el de los forjados, concluyendo por lo tanto que existe una ruina técnica. A partir de aquí razona la recurrida que no existe una prueba cierta que permita conocer si ese estado de agotamiento generalizado de los elementos estructurales era en el verano del 2002 superior al 33%, incertidumbre que deberá perjudicar a la parte demandante en aplicación de las reglas sobre la carga probatoria contenidas en el art. 217 LEC , por lo que se desestima la demanda en los señalados pedimentos.

SEGUNDO.- Se alzan frente a la Sentencia los apelantes Don Maximo y Doña Tomasa alegando como primer motivo de su recurso que la aplicación por parte de la recurrida de la norma urbanística contenida en los arts. 234.1.b del Decreto Legislativo 1/2004 y el art. 3.4.2 del PGOU y de los hechos que le sirven de fundamento vicia a dicha resolución de incongruencia pues se trata de una cuestión fáctica que nunca fue esgrimida por las partes en el litigio, de la que por lo tanto los actores no han tenido oportunidad de defenderse ni de proponer prueba alguna al respecto. El motivo así articulado debe decaer si tenemos presente primeramente que esta Sala ha venido siguiendo, para la aplicación de la responsabilidad prevista en los arts. 1554-2 C.Civil y art. 107 LAU de 1964 (aplicable al caso de autos al datar el contrato locativo del año 1956), el criterio expuesto en las SSTs 10 noviembre 1993 y 28 septiembre 2001 de exigir al inquilino la notificación al arrendador acerca del mal estado de las dependencias alquiladas y de la necesidad de acometer las obras de reparación como presupuesto para el nacimiento de la responsabilidad que incumbirá a este último de indemnizar por los daños causados en el caso de que no hubiera llegado a ejecutar tales reparaciones (así la SAP Oviedo, Secc. 1ª de 23-6-2006 citada por la recurrida), máxime en el caso presente cuando los arrendadores demandados tenían su domicilio fuera de Oviedo y no puede entenderse por ello que tuvieran un conocimiento, por razón de vecindad, de tales circunstancias. Consecuencia de lo anteriormente expuesto encontramos que resultará un hecho constitutivo de la pretensión indemnizatoria que ejercitan los demandantes, cuya carga probatoria por lo tanto asumen, el que a la fecha en que realizaron el primer requerimiento dirigido a la propiedad, 1 junio 2002, la edificación no se encontrara todavía en estado de ruina, en cualquiera de sus modalidades, entre las que se



encuentra la ruina técnica que ahora nos ocupa, al no haberse consumado todavía los daños en sus elementos estructurales en una extensión tal que afectara al menos 1/3 de su superficie, incumbiéndoles por lo tanto la prueba de tal extremo, sin que tampoco sea éste un dato que haya permanecido oculto para los arrendatarios toda vez que fue precisamente el criterio utilizado por el Ayuntamiento para declarar la ruina técnica del edificio según la documentación que ellos mismos aportan junto con su escrito rector, razones que excluyen asimismo las alegaciones que imputan a la recurrida el haber aplicado indebidamente una inversión de la carga de la prueba en perjuicio de la parte actora.

Asiste no obstante la razón a los apelantes cuando alegan que existe base suficiente para poder presumir con fundamento que dicha situación de ruina técnica no existía efectivamente a la fecha del repetido requerimiento. Así con fecha 13 noviembre 2003 el Arquitecto Técnico Municipal Sr. Jose Manuel procedió a confeccionar un detallado informe de evaluación de los daños que aquejaban al inmueble, concluyendo que las obras de reparación que se necesitaban en aquel momento para restituirlo a un estado mínimo de seguridad y salubridad no superaban el 50% del valor actual del edificio, por lo que se descartaba la declaración de ruina. Dicho informe no recoge sin embargo la existencia a la fecha de su elaboración de los daños estructurales que pudieran generar una declaración de ruina técnica, siendo lógico suponer que así se haría constar de concurrir una afectación de semejante gravedad. Pero es que tampoco lo hace el informe previamente elaborado por el también Arquitecto Técnico Municipal Sr. Bartolomé en fecha 27 junio 2002 que dio lugar al requerimiento municipal dirigido a la propiedad para realizar determinados trabajos de subsanación de deficiencias. Por el contrario cabe suponer que fue la desidia de los propietarios que no solo no llegaron a acometer nunca las obras cuya ejecución fue requerida, sino que realizaron actuaciones que incrementaron las humedades del edificio - como la colocación de un tablón en la fachada principal a nivel de los huecos de la planta 1ª, que favorece la llegada de agua de lluvia directamente a la fachada, que se filtra y resbala por ella, e incluso entra directamente al interior de la vivienda de la planta 1ª- la que contribuyó desde aquel momento a agravar la situación del inmueble, y ello como consecuencia de la gran cantidad de agua que continuamente se filtraba a través de la cubierta y del forjado de la planta primera, hasta que finalmente la Arquitecto Técnico Municipal Sra. Lidia aprecia con fecha 16 septiembre 2005 que existen daños estructurales bastantes para declarar la ruina técnica. Procede en consecuencia acceder a la declaración de responsabilidad de los arrendadores ex arts. arts. 1554-2 C.Civil y art. 107 LAU de 1964 exigida por la actores en su demanda, sin que pueda ser estimado el motivo de oposición esgrimido por los demandados acerca de que el arrendatario hace tiempo que ya no residía en la vivienda y que por ello estaba incurso en causa de desahucio, pues ni tal desahucio llegó a ser solicitado nunca ni tampoco existe la certeza en cualquiera de los casos de que sea cierto el hecho alegado, pues el Decreto Municipal de 2 junio 2004 señala que, según la inspección realizada en el lugar por el Arquitecto Técnico Municipal, la vivienda de la planta baja está habitada (doc. nº 25 y 25 bis demanda).

TERCERO.- Pasando al examen de las indemnizaciones encaminadas al resarcimiento de los daños y perjuicios reclamados en el suplico de la demanda, se solicita primeramente el derivado de la extinción del arrendamiento. A tal fin se aporta informe pericial elaborado por el API Sr. Gumersindo comprensivo del cálculo de la diferencia entre la renta abonada por la vivienda que tenía alquilada el demandante (4,39 euros al mes) y la renta de mercado para una vivienda de similares condiciones y para la misma ubicación de aquella (240 euros mensuales), lo que a su vez se multiplica por el tiempo de duración total del presente contrato. Se tiene en cuenta para dicho cálculo de un lado que no existía posibilidad de actualización de la renta antigua al tener el arrendatario unos ingresos que no superaban en 2,5 veces el salario mínimo interprofesional (Disposición Transitoria 2ª, apartado D) nº 11 de la LAU de 1994) pues de su declaración del IRPF del ejercicio 2005 se desprende que el matrimonio tuvo unos ingresos de 12.306,12 euros. Asimismo se tiene presente el derecho que ampara a la esposa de subrogarse mortis causa y que eventualmente podría ejercitar si falleciera el arrendatario en primer lugar (Disposición Transitoria 2ª apartado B), punto 4º LAU 1994), así como que a la vista de la edad de Don Maximo (86 años) y su esposa Doña Tomasa (82 años), la esperanza de vida de esta última es de 8,47 años a la fecha de la demanda, es decir, 101 meses, de todo lo cual se obtiene una cifra por el concepto expresado de 23.796,61 euros que así debe ser estimada. Se solicita seguidamente la indemnización correspondiente a los daños sufridos por el mobiliario de la vivienda arrendada como consecuencia de las humedades sufridas con el paso del tiempo y que el informe pericial aportado al efecto valora en la suma de 4.570 euros que también debe ser acogida.

No procede sin embargo estimar la reclamación por los honorarios del perito Don. Gumersindo devengados por la confección del informe pericial a que arriba se ha hecho referencia, pues se trata de un concepto incardinable en el más amplio de las costas procesales (art. 241-4º LEC), así como tampoco los devengados por el Arquitecto Técnico que elaboró en su día el informe presentado por el arrendatario en el expediente municipal incoado para la declaración de ruina, pues se trata de un gasto desconectado causalmente del presente proceso (art. 1107 C.Civil). Finalmente debe ser también rechazada la reclamación por daño moral,



pues ya la jurisprudencia enseña que no cabe reclamar por daño moral cuando se está reclamando al mismo tiempo por un daño patrimonial (STS 31 octubre 2002).

CUARTO.- Queda finalmente por examinar la cuestión referida a la responsabilidad también pretendida frente a la codemandada "Construcciones Pumarín, S.A." quien se defiende alegando que dicha mercantil adquirió la casa con fecha 8 marzo 2005, con posterioridad por lo tanto a la orden de desalojo llevada a cabo mediante Resolución municipal de 16 diciembre 2004, siendo así que el inmueble se compró libre de ocupantes. Tales argumentos no pueden ser aceptados si tenemos presente que cuando se consuma la transmisión dominical del inmueble en la fecha arriba indicada seguía todavía vigente el contrato arrendaticio y que por lo tanto la obligación que incumbía a los anteriores arrendadores de acometer las reparaciones necesarias pasa a ser asumida por los nuevos propietarios. Por el contrario estos últimos tampoco hicieron nada en este sentido, dejando transcurrir el tiempo y el progresivo avance del deterioro del inmueble por la masiva entrada de agua en su interior hasta que finalmente el 24 octubre 2005 el Ayuntamiento declara la ruina técnica del edificio. A este propósito es clara la jurisprudencia que señala que "tampoco les exime a los demandados su vetustez, pues si lo adquirieron con arrendatarios que siguieron manteniendo, debieron ser conscientes de las responsabilidades que asumían, sin que el incumplimiento de sus obligaciones por arrendadores anteriores les pueda servir de pretexto para proseguir en la inactividad y dejar que el edificio se siga deteriorando para extinguir por la vía de la declaración de ruina los arrendamientos. La obligación de conservar no admite divisiones parciales por su propia naturaleza, de modo que cada arrendador de la cadena de los que se van sucediendo tenga que conservar a partir del momento en que es titular del inmueble, y sólo de aquello que lo necesite desde entonces: la necesidad de la reparación de lo anterior sería el presupuesto necesario" (STS 11 marzo 2002). Las consideraciones expuestas conducen por lo tanto a extender la condena también frente a la codemandada "Construcciones Pumarín, S.A." quien deberá responder solidariamente junto con los primitivos arrendadores frente a los demandantes por los daños derivados de los conceptos arriba expresados.

QUINTO.- No procede realizar expresa imposición de las costas causadas en ninguna de las instancias (arts. 394 , 397 y 398 LEC).

Por todo lo expuesto, la Sala dicta el siguiente:

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Don Maximo y Doña Tomasa contra la Sentencia de 31 julio 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo en el Juicio Ordinario 1252/2006, debemos acordar y acordamos REVOCARLA y en su lugar con parcial estimación de la demanda formulada por aquéllos condenar a los demandados D^a. Africa , D^a Belinda , D^a Daniela , D^a Eva , DON Segismundo y CONSTRUCCIONES PUMARIN, S.A. a abonar solidariamente a los actores la suma de 28.366,61 euros, con los intereses legales devengados desde la fecha de presentación de la demanda, sin que proceda realizar expresa imposición de las costas causadas en ninguna de las instancias.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.