

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA
NÚMERO VEINTISIETE
BARCELONA**



Ref.:Ordinario nº1481/12-4ª

**Demandante:|
Procurador:Sra.**

Demandado:| Procurador:Sr.Badia.

SENTENCIA Nº 172/2013



En Barcelona, a siete de octubre de dos mil trece.

Vistos por D^a.Yolanda Arrieta Cavez, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nºveintisiete de Barcelona, los presentes autos de juicio declarativo ordinario nº1481/12-4ª, sobre reclamación de cantidad, seguidos entre partes, de una y como demandantes, D.F. y Doña A. , representados por la Procuradora Sra. y asistidos del Letrado otra y como demandado, D.J. , representado por el Procurador Sr.Badia Martinez y asistido del Letrado Sr.Munne Catarina, pronuncio, EN NOMBRE DE S.M. EL REY, la siguiente sentencia:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Que por la Procuradora Sra. se promovió demanda que tuvo entrada en este Juzgado turnada por reparto el 29 de noviembre de 2012 en la que, tras exponer los hechos en los que basaba la misma y citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando se dicte Sentencia que condene a la demandada a abonar la suma de 111.498,47 euros, en concepto de indemnización por el perjuicio causado por el incumplimiento del plazo contractual pactado en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, una vez

descontada la fianza, intereses procesales y de demora, así como al pago de las costas causadas en este procedimiento.

SEGUNDO. Por Decreto de 18 de diciembre de 2012, tras cumplir el previo requerimiento que se le efectuó, se tuvo por parte a la Procuradora Sra. en la representación indicada, admitiéndose a trámite la referida demanda, de la que se dió traslado a la parte demandada para que en el término de veinte días compareciera y contestara a la misma, haciéndolo y presentando escrito de contestación a la demanda, terminando suplicando, tras exponer los hechos y citar los fundamentos de derecho que estimó oportunos, se dicte Sentencia desestimando la demanda íntegramente, con expresa imposición de costas a dicha parte actora, formulando a su vez reconvencción, terminando suplicando, tras exponer los hechos y citar los fundamentos de derecho que estimó oportunos, se dicte Sentencia condenando a los demandados reconconvencionales al pago de la suma de 2.433,70 euros más el interés legales desde el 10 de septiembre de 2012, así como las costas procesales de la presente reconvencción.

TERCERO. Que, conferido el oportuno traslado de la reconvencción mediante Auto de 22 de febrero de 2013, tras cumplir la actora reconvenccional el previo requerimiento que se le efectuó, lo evacuó la parte actora mediante escrito en el que, a su vez, terminó suplicando se dicte Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda reconvenccional, y se impongan a la actora reconvenccional las costas de la reconvencción.

CUARTO. Convocadas las partes a la oportuna Audiencia Previa que previene el artículo 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que tuvo lugar el día 4 de junio de 2013, la parte actora se ratificó en la demanda, y en la contestación a la reconvencción, solicitando el recibimiento del pleito a prueba. Concedida la palabra a la parte demandada, se ratificó en su escrito de contestación a la demanda y de reconvencción, solicitando igualmente el recibimiento del pleito a prueba, sin que por las partes se impugnaran ninguno de los documentos aportados de contrario, concediéndose a las partes la posibilidad de proponer la prueba que considerasen procedente, haciéndolo así, proponiéndose por la parte actora prueba documental e interrogatorio del demandado, y por la parte demandada prueba de interrogatorio de los actores, documental e interrogatorio de testigos, la cual se admitió y declaró pertinente, señalándose día y hora para la celebración de juicio.

QUINTO. Que en fecha 3 de octubre de 2013 tuvo lugar el juicio para la práctica de la prueba admitida a las partes, que se llevó a cabo a excepción de la declaración del testigo Sr. [redacted] propuesto por la parte demandada y al cual ésta renunció, exponiendo tras ello las partes los hechos en que basaban sus pretensiones y las conclusiones sobre las pruebas practicadas, tras lo cual quedaron los autos sobre la mesa de la Juzgadora para dictar Sentencia.

SEXTO. En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Que ha quedado acreditado que Don Fc [redacted] y Doña Ai [redacted] son los propietarios de local sito en [redacted] bajos de [redacted], estando dicho local, destinado a clínica dental, arrendado desde el 9 de abril de 1999 a la sociedad [redacted] S.L, resultando también probado que el 17 de abril de 2002 se suscribió por Don Jc [redacted], junto con representante de esta última sociedad, escritura pública de compra venta por la que aquel adquirió el activo de la compañía consistente en instrumental diverso odontológico así como mobiliario también destinado a la actividad de clínica odontológica.

Que el 1 de mayo de 2002 se suscribió entre el Sr. [redacted] y la Sra. [redacted] y el Sr. [redacted] contrato de arrendamiento en relación al citado local, reflejándose en el encabezamiento del contrato, así como en la condición anexa tercera del contrato, que el local sería destinado única y exclusivamente a clínica dental, estipulándose el pago de una renta mensual de 1.216,85 euros, que se iría actualizando según lo pactado, acordándose una duración para el contrato de arrendamiento de quince años, abonando el Sr. [redacted] a la firma del contrato en concepto de fianza la cantidad de 2.433,70 euros.

Que ya en el mes de febrero del año 2000 se emitió un informe técnico por el servicio de arquitectura de la Cámara de la Propiedad Urbana de Badalona, a petición de la Comunidad de propietarios, en la que se enclava el local objeto de estos autos, en el que se concluyó que existía un problema de mal funcionamiento de la arqueta sifónica general del edificio, potenciado en cierta manera por la mínima pendiente existente en los albañales que desaguan en ella, habiendo existido un taponamiento del sifón de la arqueta, reflejándose también que la pendiente del tramo del albañal que une la arqueta sifónica

con la arqueta de conexión anterior es demasiado pequeña y no favorece el correcto funcionamiento de la primera, así como que en uno de los albañales que hay en el local propiedad de los actores, que conecta con los bajantes situados en la esquina junto a la escalera de acceso al altillo de local, se habían conectado directamente cuatro tubos de desagüe de los diferentes aparatos esterilizadores y sillones de dentista existentes en la planta baja, y que éstos empalmes estaban mal realizados, a contra pendiente y directamente sobre el albañal, por lo que se podrían producir obstrucciones en su interior.

Que igualmente ha quedado probado que en el local arrendado al Sr. [redacted] han tenido lugar sucesivos siniestros por inundación del local con aguas fecales, habiendo tenido lugar estos siniestros en el año 2004, 2006, 2007 y en el año 2011, emitiéndose también un informe por la arquitecto técnico Sra. [redacted]

[redacted] el 29 de noviembre de 2004, que se había encargado de la dirección facultativa para la construcción del edificio, manifestando que consideraba responsabilidad del dueño del local la conexión de los cuatro tubos de desagüe, por ser ajeno a las obras de construcción del edificio, estando también probado que el 30 de julio de 2004 se presentó ante el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet un escrito, suscrito entre otros por los aquí demandantes, en el que se informaba de los defectos de construcción de los que adolecía el sistema de desagües, cloacas y arquetas, y que habían ocasionado ya por tercera vez atascos e inundaciones de aguas y residuos fecales en los bajos del edificio, habiéndose realizado diversas actuaciones con camiones cuba durante todos estos años aunque en alguna de las intervenciones, en concreto en una que se llevó a cabo el 20 de abril de 2007, los propietarios del local objeto de este procedimiento manifestaron su oposición a que se picara en la pared donde había un bajante, y ello tras haberse realizado una intervención por el atasco en la arqueta del referido local.

En fecha 3 de mayo de 2012 se remitió burofax por letrado del Sr. [redacted] a los arrendadores del local comunicando que el mismo adolecía de varios defectos en el albañal y en la arqueta sifónica y en especial entre la arqueta de empalme del local en esquina arrendado al sr. [redacted] y la arqueta general, y que de todo ello eran conocedores los arrendadores antes de suscribir el contrato de arrendamiento con el Sr. [redacted], el cual había soportado constantes inundaciones de sus instalaciones con aguas fecales, lo que motivaba su decisión de dar por resuelto el contrato de arrendamiento por ser el local inhábil para el destino para el que había sido arrendado.

Que ello fue objeto de respuesta por parte de los arrendadores mediante el burofax de 11 de mayo de 2012 en el que ponían de

manifiesto que el Sr. [redacted] había pagado un traspaso al anterior arrendatario por todas las instalaciones del local, con inclusión de los desagües interiores en la clínica, y que ninguna responsabilidad tenía la propiedad, recordando que el contrato estaba vigente hasta el 30 de abril de 2017, y hasta esa fecha tenía obligación de pago de la renta.

El 10 de julio de 2012 nuevamente el letrado del Sr. [redacted] se dirigió a los arrendadores comunicando de forma fehaciente la voluntad de resolver el contrato de arrendamiento por parte de aquel con efectos el 10 de agosto de 2012, y que a partir de esa fecha quedaría el local libre, vacuo y expedito a disposición de la propiedad, requiriendo también para la devolución del importe de la fianza, a lo cual contestaron los arrendadores mediante buro fax de 30 de julio de 2012 manifestando que se tomaba nota de la renuncia al contrato, oponiéndose a la devolución de ninguna fianza, por adeudarse por el arrendatario una suma mayor correspondiente a las rentas pendientes de vencer en concepto de indemnización por la resolución unilateral del contrato por voluntad del arrendatario y que ascendería a 113.932,17 euros, remitiendo por último el letrado del Sr. [redacted] un último burofax el 10 de agosto de 2012 en el que manifestaba que al no haber acudido la propiedad a la entrega de las llaves y posesión en el local, habían requerido la presencia de Notario para dejar constancia del estado del mismo, constituyendo al Notario depositario de las llaves del local durante un plazo de 30 días, requiriéndose nuevamente para la devolución de la fianza.

Que la parte demandante manifiesta que el arrendatario no ha cumplido con el plazo establecido para la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito, ya que cuando abandonó el local restaban todavía 57 meses para la finalización del plazo pactado, no existiendo una causa justificada para el abandono del local, sino que únicamente vino motivado por el hecho de que se encontró un local de parecidas características más económico, reclamando en la demanda, y atendiendo a la renta mensual que se pagaba en el año 2012, y que ascendía a 1.998,81 euros mensuales, la suma de 111.498,47 euros, tras minorar también la fianza que en el contrato se recogió que había entregado el arrendatario, aunque en el acto de la vista oral, a su inicio, se puso de manifiesto y se acreditó que el 2 de septiembre de 2013 se había arrendado a un tercero el local, por lo que la petición indemnizatoria se rebajaba a 25.984,53 euros.

Que a tales peticiones se opone la parte demandada ya que a su parecer existe una causa que justifica la resolución contractual que él mismo llevó a cabo, cuál es la existencia de inundaciones reiteradas en el local con aguas fecales por deficiencias estructurales en la finca, sin que pueda hacerse

responsable al inquilino de las deficiencias en las instalaciones, que en todo caso son anteriores a que el mismo accediera a la posesión del local, solicitando que se desestime la demanda y articulando reconvencción para el pago por parte de la propiedad de la fianza que en su día entregó, alegándose en el escrito de contestación a la reconvencción que no se abonó por el arrendatario la renta del mes de agosto de 2012 y que, además, no entregó el local en el estado en el que lo recibió y que todo ello conllevaría unos importes muy superiores al importe de la fianza que en reconvencción se reclama.

SEGUNDO. Que es evidente que es obligación del arrendador entregar la cosa objeto del arrendamiento con posibilidad de que esta cosa se pueda destinar al cumplimiento del destino pactado, ya que, como puso de manifiesto el T.S en SS de 2 de noviembre de 1988 y 30 de mayo de 1994, entregar en el aspecto jurídico, en materia de arrendamiento, es efectuar desplazamiento de posesión en relación de tal índole, con posibilidad de dedicación por el arrendatario a lo que se hubiere convenido, como base fundamentadora y motivo esencial del contrato en cuanto al destino a dar al local arrendado,

Que como recoge la Sentencia de 11 de febrero de 2012 del Tribunal Supremo también mencionada por la parte demandada " difícilmente cabe sostener que en el caso examinado la entidad arrendataria careciera de causa justificada para resolver ("rescindir" según el art. 1556 CC) el contrato, ya que además de no ser cierto que nada se pactara acerca del destino del local, pues en su propia demanda el hoy recurrente alegó tener conocimiento de que la arrendataria pretendía dedicarlo a "centro de reunión del personal, así como garaje de vehículos y almacén de equipos", lo cierto y verdad es que en su estipulación segunda, transcrita ya en el fundamento jurídico segundo de esta sentencia de casación, se decía que la estructura del local se encontraba en perfecto estado, algo que la realidad desmintió rotundamente cuando al acometerse por la arrendataria las obras de adaptación se detectaron importantes deficiencias estructurales que finalmente resultaron deberse a la aluminosis.

Había por tanto una inadecuación del local al fin pactado desde la propia firma del contrato, pero la arrendataria no pudo advertirla hasta que acometió las obras previas al inicio de su actividad. De ahí que el arrendador no cumpliera desde un principio su obligación esencial en cuanto tal, la de dar al arrendatario el goce de la cosa (art. 1543 CC) , como tampoco la de entregarle la cosa objeto del contrato (art. 1554-1 CC) , es decir, un local con su estructura "en perfecto estado", dándose

así una situación muy similar a la de inhabilidad del objeto vendido que la jurisprudencia de esta Sala equipara a su falta de entrega a efectos de resolución de la compraventa por incumplimiento del vendedor..... Incluso, en último extremo, entraría en juego el párrafo último del art. 1558 CC en el sentido propugnado por la sentencia de esta Sala de 7 de febrero de 1935 (núm. 426 de la Colección Legislativa) al extender el concepto de habitabilidad a fincas no estrictamente destinadas a vivienda; como también la doctrina contenida en la sentencia de 13 de noviembre de 1985 que, integrando los arts. 1556 y 1124 CC y con cita de otras muchas sentencias, declara que tales preceptos no requieren necesariamente una persistente y tenaz resistencia al cumplimiento, "sino que es suficiente que tal incumplimiento se produzca, frustrando las legítimas expectativas de la otra parte que se ve privada de alcanzar el fin económico perseguido con el vínculo negocial".

Que, por su parte, según el artículo 1.124 del Código Civil "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos", siendo presupuestos de aplicación del referido precepto: la reciprocidad de las obligaciones en juego, la exigibilidad de las mismas, que el reclamante haya cumplido lo que a él le incumbía y una voluntad de incumplir por la contraparte, considerando quien resuelve a la vista de los preceptos y doctrina por expuestos que asistió justa causa al arrendatario para proceder a la resolución del vínculo contractual que tenía con la propiedad del local, resolución que es evidente que no es atribución exclusiva de la actividad jurisdiccional cuando, como en este caso, existe un incumplimiento contractual de la parte contraria a aquélla que aduce la resolución.

En efecto, de la prueba practicada se desprende que local propiedad de los actores estaba destinado años antes de que accediera a la posesión del mismo el Sr. [redacted] a la actividad de clínica dental, y así consta en el propio documento seis aportado con la demanda, y aunque se ha puesto el acento por la parte actora en que existió un traspaso a espaldas de la propiedad, lo único que consta en las actuaciones es que hubo una compraventa a favor del Sr. [redacted] por el anterior arrendatario del material y equipo dental que había en en el local y que en el contrato de arrendamiento que se suscribió entre las partes ahora litigantes, y que se aportó completo por la demandada como documento uno de la contestación, expresamente en el encabezamiento y en la condición anexa tercera se reflejaba que

el local estaba destinado a clínica dental.

Que igualmente en documental aportada con el escrito de contestación se desprende que ya con anterioridad, dos años antes, a que accediera el arrendatario hoy demandado al local, se producían inundaciones en el mismo, siendo plenamente conocedora la propiedad de la existencia de las patologías en uno de los albañales que existían el local, máxime cuando el informe de febrero de 2000, que se aporta como documento tres de la contestación, fue emitido a petición de la Comunidad de propietarios a la que pertenecen los demandantes, y consta que en el año 2004 los demandantes, junto con otros copropietarios, formularon una queja acerca de los defectos que persistían en los desagües, cloacas y arquetas, y con la documental aportada por la Comunidad de propietarios, a requerimiento este Juzgado, y ante los atascos en las arquetas consta que hubo una intervención en el mes de abril del año 2007 y que los propietarios del local ahora demandantes se negaron a que se realizara ninguna actuación en el local de su propiedad, por lo que se entiende que incumplió el arrendador con sus obligaciones conforme al artículo 1554 párrafo segundo del Código Civil, máxime cuando era conocedor de las deficiencias existentes ya con anterioridad a concertar el contrato de arrendamiento con el Sr. _____, lo que legitimaba al arrendatario para pedir la rescisión del contrato conforme también con el art. 1556 del Código Civil, habiéndose también probado con la documentación aportada al escrito de contestación, y en concreto con el bloque documental número once, como sufrió el arrendatario diversos siniestros en el local a lo largo del tiempo, entre los años 2004 a 2011, manifestando por su parte el testigo Sr. _____ que el local sufría inundaciones con anterioridad a que lo ocupara el demandado, y que de este tema se había tratado en diversas Juntas de propietarios, de todo lo cual se desprende la desestimación de la demanda, considerando que existió una justa causa para la rescisión del contrato por parte del arrendatario, que, además, comunicó debidamente a la propiedad, sin que pueda darse lugar siquiera a examinar por ello la petición indemnizatoria solicitada por los arrendadores.

En cuanto a la reconvencción planteada resulta procedente su estimación y ello conforme al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que en su párrafo cuarto establece que el saldo de la fianza en metálico debe ser restituido al arrendatario al final del arriendo, y que transcurrido mes desde la entrega de las llaves sin que se hubiera hecho efectiva la restitución devengara el interés legal, no resultando innecesario el planteamiento de la reconvencción, como decía la parte

demandante en conclusiones, para el caso, que precisamente nos ocupa, de desestimación de la demanda principal, por lo que deberán abonar los demandados reconventionales la suma de 2.433,70 euros, suma esta que no puede ser objeto de compensación alguna en los términos que se establecían en el escrito de contestación a la demanda cuando por una parte, y por lo que se refiere a la renta del mes de agosto de 2012 la misma debería haberse solicitado en cuanto a su pago en la demanda principal y, por otra parte, ninguna prueba existe acerca de los aducidos costes para la propiedad de reintegrar la finca al estado original que tuviera.

TERCERO. Que los intereses aplicables serán los legales desde el 10 de septiembre de 2012 (artículo 36-4º de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CUARTO. Que respecto a las costas causadas, se impondrán a la parte demandante-demandada reconventional (artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, DESESTIMANDO la demanda promovida en juicio ordinario por la Procuradora Sra. _____ en nombre y representación de D.F. _____ y Doña A _____, DEBO ABSÓLVER Y ABSUELVO a D.J. _____ de los pedimentos en su contra formulados, y ESTIMANDO la reconvenición formulada por el Procurador Sr.Badia Martinez en nombre y representación de D.J. _____, DEBO CONDENAR Y CONDENO A DON F. I. _____ Y A DOÑA A _____ a que abonen solidariamente a D.J. _____ la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON SETENTA CENTIMOS (2.433,70 euros) , con los intereses legales desde el 10 de septiembre de 2012, con imposición a D.F. _____ y Doña A _____ de las costas de la demanda y de la reconvenición.

Frente a esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación ante la Excm.Audiencia Provincial de Barcelona en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación a las partes.

De conformidad con la Disposición Adicional Décimo Quinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de apelación deberá constituirse depósito por la suma de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado.

Que, de acuerdo con la Ley 10 /2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, para la interposición del recurso de apelación, deberá abonarse la correspondiente tasa.

Asi,por esta mi sentencia,lo pronuncio,mando y firmo.

LA MAGISTRADA-JUEZ

PUBLICACION.

La anterior sentencia ha sido publicada por la Sra.Magistrada-Juez que la dictó estando celebrando en Audiencia Pública en el día de la fecha,doy fe.