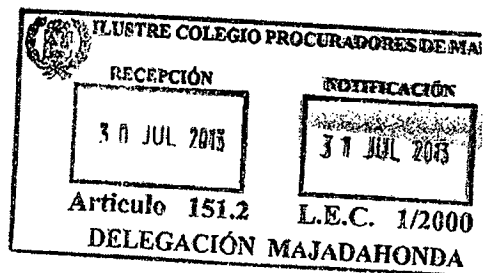


JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 8
MAJADAHONDA

SENTENCIA: 00092/2013

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

SENTENCIA



En Majadahonda, a 15 de julio de 2013.

Vistos por mí, D^a [redacted],
Magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº8 de
Majadahonda, los presentes autos de juicio ordinario,
registrados con el número arriba indicado, promovidos por la
Procuradora Sra. [redacted] en nombre y representación de
D. [redacted] contra D^a [redacted]
representada por la Procuradora Sra. [redacted] sobre
reclamación de cantidad, procede dictar la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto ha correspondido conocer a este
Juzgado de la demanda de juicio ordinario presentada en fecha de
26 de octubre de 2012 por la Procuradora [redacted]
en nombre y representación de D. [redacted]
frente a D^a [redacted] demanda por la que se suplicaba a
este Juzgado que tras su admisión a trámite, y seguido el juicio
pertinente, se dictara sentencia que condene a la demandada al
pago de 1160,85 euros en concepto de fianza arrendaticia más
intereses legales y costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y dado el oportuno
traslado a la demandada, ésta se persono en los autos por medio
de la Procuradora Sra. [redacted] contestando a la demanda.

TERCERO.- Una vez contestada la demanda, se convocó a las
partes a la audiencia previa, en la que tras intentar un acuerdo
sin éxito, sin que se plantearan cuestiones procesales, se
centro el objeto del proceso y se propusieron los siguientes
medios de prueba:

- Por la defensa del demandante se propusieron prueba
documental, interrogatorio de la demandada y testifical,
admitiéndose toda ella.

- Por la defensa del demandado se propusieron documental,
interrogatorio del demandante y testifical, admitiéndose la
misma.

CUARTO.- Llegado el día señalado para la celebración del juicio,
se practicaron las pruebas admitidas con el resultado que obra
en autos, y tras formular las defensas sus conclusiones, quedó
el pleito visto para sentencia. En el presente procedimiento se
han observado las prescripciones legales. Tanto el acto de la
Audiencia Previa como el del juicio se han recogido en el
correspondiente soporte videográfico.

CENT@FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte demandante ejercita frente a la demandada una acción de reclamación de cantidad por importe de 1160,85 euros, cantidad correspondiente a la fianza arrendaticia entregada en su día a la demandada y que ascendió a la suma de 1.300 euros menos 139,15 euros por suministros pendientes que se han detraído por la demandante al haber asumido su pago. En concreto, basa la actora su pretensión en los siguientes hechos: Que con fecha 20 de junio de 2011 el demandante y su esposa suscribieron un contrato de arrendamiento con la demandada sobre la vivienda propiedad de ésta sita en la calle [REDACTED]

[REDACTED]; que la demandada incurrió en diversos incumplimientos desde la entrada en vigor del contrato como no hacerse cargo de los suministros pendientes, no atender a la reparación de la caldera o hallarse la vivienda a la entrada del ahora demandante en un estado general de suciedad y desperfectos, algunos de los cuales tuvieron que ser asumidos por aquel; que el demandante, mediante burofax de fecha 9 de julio de 2012, dio por terminado el contrato en virtud de la cláusula tercera del mismo cumpliendo con el correspondiente preaviso de un mes, sin que le haya sido reintegrada la fianza por la parte demandada, fianza que asciende a la suma de 1300 euros, de la cual se reclaman en el presente procedimiento 1160,85 euros, al haber detraído de la suma inicial los suministros pendientes por importe de 139,15 euros.

La parte demandada contesta y se opone a la demanda alegando que la fianza se encuentra sujeta a los daños y perjuicios que sufra el arrendador como consecuencia del arrendamiento y que no se encuentre obligado a soportar, y en el presente caso, la vivienda se ha devuelto con desperfectos cuya reparación asciende a la suma de 1.815 euros y que consisten en la reparación de paredes y techos y pintura de los mismos, suministro y montaje de dos encimeras de haya, suministro y montaje de una campana extractora, suministro y montaje de tres casquillos y un halógeno y limpieza integral resultado de las reparaciones y pintura efectuadas. Y alega igualmente que no corresponde devolución alguna de la fianza por cuanto el arrendatario ha resuelto unilateralmente el contrato de arrendamiento de forma que la fianza debe compensar el periodo de tiempo dentro del periodo de la prórroga del artículo 9.1 de la LAU durante el cual no se ha podido alquilar la vivienda lo cual tuvo lugar el día 15 de noviembre de 2012, por lo que por este concepto se calcula la suma de 3250 euros, que sin embargo no se reclaman en el presente procedimiento, ni se opone la compensación de dicho importe con la fianza retenida.

SEGUNDO.- Pues bien, en primer lugar y en relación con la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las



partes, la parte demandante y arrendataria sostiene que el contrato se resolvió a su instancia mediante burofax y en cumplimiento de lo acordado en su cláusula tercera en cuyo tercer párrafo se dispone que " El primer año será de obligado cumplimiento para el arrendatario. A partir del mismo, el arrendatario podrá terminar el contrato avisando con treinta días de antelación". La parte demandada por el contrario niega virtualidad a dicha cláusula por haber sido manipulado el contrato por la parte arrendataria y afirma que como consecuencia de dicha resolución anticipada el arrendatario y demandante debe hacer frente a las rentas del alquiler vigente hasta el día 15 de noviembre de 2012 en que volvió a alquilarse la vivienda, ascendiendo la suma pendiente a 3250 euros, cantidad que no se reclama en el presente procedimiento pero justifica que no se haya devuelto la fianza que ahora se reclama por el arrendatario. Pues bien, lo cierto es que tal y como se ha acreditado en el acto del juicio, la mencionada cláusula contractual fue añadida a mano en el contrato por el arrendatario en el momento de su firma, acto al que no acudió la parte arrendadora ya que había firmado el contrato con anterioridad, tal y como era la costumbre y como se había hecho en otras ocasiones con varios inmuebles de la arrendadora, para que posteriormente el empleado de la agencia lo entregase al arrendatario para su firma, y fue en el momento de la firma por el arrendatario cuando éste exigió añadir dicha cláusula sin que la arrendadora tuviese conocimiento de la misma ni mucho menos la consintiese, por lo que se concluye que el arrendatario resolvió unilateralmente el contrato de arrendamiento antes de la expiración del plazo legal. En este sentido, el Tribunal Supremo, en sentencias de 30 de septiembre de 2007 ó 3 de febrero de 2006, al analizar lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 1964, no aplicable a este caso por motivos cronológicos, señala que su doctrina más reciente se ha inclinado por admitir que la fijación de la indemnización por desistimiento del arrendatario debe fijarse en atención a las circunstancias de cada caso aplicándolo en ocasiones con un criterio de estricta literalidad (Ss. entre otras, 30 noviembre 1992, 28 febrero 1995, 13 febrero 1996, 26 junio 2002, 20 junio 2003, 3 junio 2005), y en otras, evitando la notoria desproporción que se podría derivar de la aplicación rigurosa del precepto, y consiguiente enriquecimiento injusto, se inclina por considerar correcta una prudente moderación (Ss., entre otras, 2 julio 1984, 15 junio 1993, 25 enero y 28 febrero 1996, 17 octubre 1998, 25 marzo 1999, 23 mayo 2001, 15 julio y 11 noviembre 2002 y 15 diciembre 2004 -éstas dos últimas como "obiter dictum"-) y ajustar la indemnización por desalojo anticipado a las circunstancias del caso concreto, lo que se ha efectuado con apoyo concreto en lo dispuesto en el artículo 7 del Código Civil.

No obstante lo dicho, y aún considerando ajustada a derecho la cantidad en la que se calculan las rentas perjudicadas hasta que la vivienda volvió nuevamente a alquilarse, lo cierto es que en el presente caso no se ha reclamado por el arrendador cantidad alguna por este concepto ni se ha alegado la compensación de tales rentas perjudicadas con la fianza retenida de manera que la misma no puede operar. Así, la esencia y funcionalidad del planteamiento de la compensación,





cualquiera que sea su clase, estriba en la alegación por el demandado de un crédito frente al que nutre la pretensión del actor, alegación que, necesariamente, se ha de producir en el mismo proceso, y necesariamente ha de ser enjuiciada por el mismo Juez, de modo que éste, y sólo éste, se pronuncia, en la misma sentencia, ante todo sobre la existencia y exigibilidad de ambos créditos, y, de ser positivo el juicio, sobre la concurrencia de los requisitos que condicionan la compensación. Por eso, el artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, prevé que "frente a la pretensión actora de condena al pago de cantidad de dinero", el demandado pueda alegar "la existencia de crédito compensable", y tras la sustanciación en el mismo proceso, el Juez del mismo, en la sentencia definitiva, se pronuncia "sobre los puntos a que se refieren los apartados anteriores", esto es, y por lo que aquí importa, sobre los dos créditos en liza, y es esa sentencia la que produce, respecto de ambos créditos, la "fuerza de cosa juzgada".

Quando se alega la compensación judicial, se requiere no sólo la alegación del crédito compensable, sino además, como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2.008, que el demandado solicite que "el Juez se pronuncie sobre la concurrencia del elemento inicialmente ausente", y en nuestro caso la parte demandada no ha alegado la existencia de compensación, limitándose a suplicar que se desestime la demanda, por lo que no se dan las condiciones procesales para examinar la compensación, debiendo en relación con la existencia de rentas perjudicadas por la resolución anticipada del arrendatario, desestimar la demanda, sin perjuicio de que el demandado pueda reclamar su importe judicialmente en otro procedimiento.

SEGUNDO.- Dicho esto, y en relación con los desperfectos en la vivienda que se alegan por la demandada, debe decirse que la pretensión de indemnización por defectos producidos en la cosa arrendada durante la vigencia del arriendo, que excedan del deterioro por el uso y disfrute normal de la misma tiene sustento en el artículo 1561 del Código civil, en la obligación que al arrendatario le viene impuesta por el artículo 1555.2º del mismo texto legal de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en la previsión del artículo 1563 del Código civil, que hace responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Ello impone, como reiteradamente señala la doctrina jurisprudencial, un examen comparativo entre dos estados y momentos: el estado de la vivienda o local con sus accesorios en el momento de la entrega por el arrendador y el estado que presentan en el momento de la devolución; en cuanto al primero, ha de estarse a los términos del contrato y, en defecto de pacto, se presume iuris tantum que el arrendatario recibió la vivienda o local en buen estado (sin perjuicio de las obras necesarias a cargo del arrendador), presunción lógica atendida la obligación del arrendador de entregar de tal modo, presunción, pues, de ese "estado", de forma que al arrendatario corresponde la carga de la prueba en contrario, lo que puede hacer a través de cualquiera de los medios admisibles en Derecho





(bien entendido que, recibir en "buen estado" no significa recibir "nueva" sino en condiciones de habitabilidad o disfrute conforme a su destino propio, artículo 1562 del Código civil); y, además, se presume iuris tantum (artículo 1563 del Código Civil) que el deterioro o pérdida se produjo por culpa del arrendatario, correspondiendo a éste la prueba de su ausencia de culpa o negligencia, al venir impuesta la carga (inversión de la carga de la prueba) por normativa legal específica a cada una de las partes en el proceso; y ello, sin perjuicio de los términos del contrato, en el que puede regularse tal obligación, como sucede en este caso.

Pues bien, la cantidad que se presupuesta por la demandada en concepto de desperfectos asciende a la suma de 1.815 euros que se desglosan en: Reparación de paredes y techos, dar aguaplast y preparar para pintar por importe de 265 euros; pintura de paredes y techos por importe de 680 euros; suministro y montaje de dos encimeras de haya por importe de 245 euros; suministro y montaje de una campana extractora por importe de 165 euros; suministro y montaje de tres casquillos con bombillas y un halógeno por importe de 55 euros; limpieza integral de la casa que asciende a 90 euros, más el IVA correspondiente.

Pues bien, de tales desperfectos, el montaje de tres casquillos con bombillas y un halógeno debe considerarse que no excede del deterioro por el uso y disfrute normal de la vivienda, así como la necesidad de pintar y previo a ello la preparación de techos y paredes, habiendo manifestado la propia demandada en el acto del juicio que las viviendas de su propiedad, antes de entregarlas, se pintan y se limpian como norma general, por lo que tampoco podemos considerar como repercutible al arrendatario el importe de la limpieza de la vivienda. Sin embargo, si se ha acreditado mediante prueba testifical que la campana extractora no funcionaba tras abandonar los inquilinos la vivienda y respecto de la encimera quemada, se ha acreditado igualmente que la misma estaba ya que el testigo que visitó la vivienda dio fe de ello aún a pesar de decir que no recordaba bien el lugar exacto de la quemadura. Y el importe de tales desperfectos ha quedado acreditado en las sumas de 165 euros y 245 euros respectivamente de acuerdo con la prueba documental aportada.

Por todo lo expuesto procede estimar parcialmente la demanda en el sentido de que de la cantidad inicialmente reclamada de 1160,85 euros en concepto de fianza habrá que detraer las sumas correspondientes al suministro y montaje de dos encimeras de haya por importe de 245 euros y suministro y montaje de una campana extractora por importe de 165 euros, cantidades a las que hay que sumar el 21% de IVA lo cual arroja un resultado de 496,1 euros, cantidad a la que debe hacer frente el arrendatario y que determina que la suma que deberá devolver la demandada al demandante en concepto de fianza sea de 664,75 euros, más los intereses legales devengados.

TERCERO.- De conformidad con el art. 394.1 de la LEC y dada la estimación parcial de la demanda, cada parte abonará las costas causadas a su instancia.





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

FALLO

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda promovida por la Procuradora [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] contra D^a [REDACTED] condenando a la misma al pago a D. [REDACTED] de la suma de 664,75 euros más los intereses legales sin expresa imposición de costas.

Librase testimonio de la sentencia y únase a las actuaciones, insertándose el original en el libro de sentencias.

Notifíquese la presente sentencia a las partes en legal forma advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid en el plazo de veinte días desde su notificación. No se admitirá a trámite dicho recurso sino se ha constituido el depósito en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado conforme a la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre.

Así por esta sentencia lo acuerdo y firmo, [REDACTED]
[REDACTED] Magistrado- Juez del Juzgado de
Primera Instancia número 8 de Majadahonda y su Partido.

PUBLICACION.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia, por el Ilmo./a. Sr./S^a Magistrado/a, celebrando audiencia pública. Doy fe.

