



Juzgado de Primera Instancia  
BARCELONA

Procedimiento Ordinario /2006

DON SERGI  
DOÑA DIANA

SENTENCIA

En Batcelona, a [redacted] de Noviembre de dos mil seis.

Vistos por la Ilma. Sra. DOÑA [redacted] Jueza de Primera Instancia número [redacted] de Barcelona los presentes autos de procedimiento ordinario en reclamación de cantidad seguido con el número /2006 entre partes, de una, como demandante, DON SERGI representado por el Procurador

y defendida por el letrado [redacted] y, de otra, como demandada, DOÑA DIANA [redacted], representada por el Procurador Y defendida por el letrado [redacted]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La parte actora presenta demanda en la que solicita que previos los trámites legales oportunos se dicte sentencia por la que se condene a La demandada al pago de la cantidad de 6.194,48 euros, intereses y costas, Reclama la actor a el pago de las rentas correspondientes a los meses de Julio y Agosto de 2005, dejadas de abonar por parte de la demandada con relación a la vivienda sita en la calle de Barcelona, apartamento. número 12, cuyo contrato de arrendamiento quedó resuelto el de Septiembre de 2005. Reclama también la actora los gastos de luz, agua ; y: gas y una .....

[Firma manuscrita]

Administración de Justicia de Cataluña • Administración de Justicia en Cataluña



indemnización de daños y perjuicios por los deterioros causados en la vivienda.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda se dio traslado de la misma a la demandada, emplazándola para que en el plazo de veinte días se personara en el proceso y contestara a la demanda, lo que verificó por medio de escrito oponiéndose a la acción ejercitada y solicitando se dicte sentencia desestimatoria con imposición de costas a la actora. Alega la demandada que el contrato finalizó al haber transcurrido los cinco años pactados en el mismo y que en fecha de Septiembre de 2005 procedió a hacer entrega al Administrador de las llaves del 'piso, que lo recibió a plena satisfacción, compensando la obligación de devolver la fianza (781,32 euros), con el abono de los recibos de alquiler de Julio y Agosto, resultando una diferencia de 111,52 euros que pagó en el acto. Por lo que respecta a la cantidad reclamada en concepto de suministros; entiende que le fue condonada y niega que fuera pagada por la actora. Por último, con relación a la indemnización por daños, alega la demandada que cuando alquiló la vivienda precisaba de una completa reforma y que no se había realizado por el propietario reparación alguna pese a las quejas vertidas al administrador y niega que lo consignado en el informe pericial acredite el estado en que dejó la vivienda al tiempo de la extinción del contrato~ dado que fue emitido cuatro meses después.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Ejercita la actora, en primer lugar, una acción derivada del incumplimiento del demandado en las obligaciones contraídas en virtud del contrato de arrendamiento que le vinculaba con la adora. En dicho contrato, de fecha de Septiembre de 2000, se estipulaba una renta anual de 780.000 pesetas, pagadera por meses anticipados, pactándose un plazo de duración de cinco años y que es de cuenta del arrendatario la reparación de los desperfectos que, se produzcan. El arrendatario depositó la cantidad de 130.000 ptas. en concepto de fianza a fin de garantizar sus obligaciones.

SEGUNDO: La actora reclama la cantidad de 892,84 euros, importe de las rentas correspondientes a los meses de Julio y Agosto de 2005. La demandada alega que las rentas de dichos meses se encuentran pagadas por aplicación de la 'fianza más 111,52 euros que pagó en el momento de la entrega de las llaves. La demandada había abonado la cantidad de 781,32



euros en concepto de fianza y dicha cantidad sumada a la de 111,52 euros que confiesa la actora haber percibido Suman exactamente la cantidad reclamada en concepto de rentas, por lo que la acción en este punto no puede prosperar por estimar que fueron pagadas las rentas reclamadas de la forma dicha.

TERCERO: ,Reclama asimismo la actora los importes correspondientes a los consumos de luz, agua y gas, pero no acredita haber hecho el pago de los recibos que presenta. Dichos recibos son los que la demandada. tenía domiciliados en su cuenta) v en los mismos ya se avisa Que su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario. La demanda en este punto tampoco puede prosperar.

CUARTO: También reclama la adora el pago de 6.125,55 euros como Indemnización de' daños y perjuicios. Afirmo la actora en su escrito de demanda que la demandada o las personas que convivían con la misma habían deteriorado la vivienda, aportando un infom le pericial en apoyo de su afirmación. Es de reseñar aquí en primer lugar, que el Administrador tomó posesión de la vivienda en el momento en que se le entregaron las llaves de la misma. sin hacer objeción alguna en cuanto a su estado y liquidando la fianza prestada que en principio debía asegurar la contingencia de la existencia de los daños. Debe también ponerse de :relieve que la vivienda se entregó el 5 ó 6 de Septiembre de 2005, sin que conste protesta, requerimiento o actuación alguna por parte de la actora hasta la presentación de la demanda cinco meses después. Que no es hasta casi cuatro meses después de que la demandada devolviera la vivienda que un perito realiza el informe que acompaña la actora a la demanda, por lo que difícilmente pueden ímputarse a la demandada los daños, dado que existe un espacio temporal más que suficiente para. que se rompa la' presunción acerca de la autoría. Además, debe afirmarse que en el informe pericial aportado existen diversas partidas que no son más que de mantenimiento, habiendo quedado acreditado en el juicio que la propiedad hacía más de treinta años que no había invertido en la vivienda y que ésta se encuentra almenas desde hace 14 años en régimen de alquiler. Resulta del todo improbado que, por ejemplo; una campana extractora de más de 30 años de antigüedad esté estropeada como consecuencia de la falta de cuidado de la demandada, siendo más probable que sencillamente haya expirado su vida útil. Lo mismo ocurre con el calentador o con el tresillo. En cuanto la preexistencia de las cosas que dice la actora han desaparecido) le incumbe no sólo prueba de su preexistencia; sino de que la demandada se los llevó consigo) pues; se insiste, el dilatado lapsus temporal invalida cualquier presunción que pudiera hacerse. No obstante, en el acto del juicio la



demandada reconoció que pintaron ellos el mural en la pared y los graffitis de la puerta del baño. Esto por sí mismo no puede catalogarse como daños. Es evidente que una vivienda que ha estado alquilada debe pintarse antes de volverse a alquilar, por lo que resulta indiferente que la demandada haya pintado la puerta de colores o haya colocado graffitis en ella y lo mismo ocurre con el mural. No cabe repercutir en el arrendatario los gastos que, al término del contrato, efectúe el arrendador de limpieza y pintura, si éstos son ordinarios y no habiendo acreditado la actora que la pared en la que se pintó el mural exija tratamiento especial para volverla a pintar, debe considerarse que se trata de un gasto ordinario.

QUINTO: El artº 394 LEC previene que en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, por lo que procede imponérselas a la actora.

### FALLO

Desestimo la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales  
en nombre y representación de DON SERGI  
frente a DOÑA DIANA , imponiendo al actor  
las costas del proceso.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación, que se preparará en el plazo de cinco días ante este Juzgado.