



Roj: **SAP B 11863/2016** - ECLI: **ES:APB:2016:11863**

Id Cendoj: **08019370132016100552**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **09/11/2016**

Nº de Recurso: **808/2015**

Nº de Resolución: **516/2016**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE

BARCELONA

SECCION Decimotercera

ROLLO Nº **808/2015** 3ª

JUICIO VERBAL (DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO) NÚM. 27/2015

JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 6 GAVÀ

SENTENCIA N.º 516/16

Ilmos. Sres.

D. JOAN CREMADES MORANT

Dª. ISABEL CARRIEDO MOMPIN

Dª. M. ANGELS GOMIS MASQUE

D. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL

Dª. M. PILAR LEDESMA IBAÑEZ

En la ciudad de Barcelona, a nueve de noviembre de dos mil dieciseis .

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Decimotercera de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio verbal (desahucio por falta de pago), número 27/2015 seguidos por el Juzgado Primera Instancia 6 Gavà, a instancia de D/Dª. Lucía contra D/Dª. Raquel los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por Lucía contra la Sentencia dictada en los mismos el día 22 de junio de 2015 por el/la Juez del expresado Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que con desestimación íntegra de la demanda interpuesta por el Procurador D. Alejandro Villalba Rodriguez en nombre y representación de Dª Lucía (legal representante D. Maximiliano) debo absolver como absuelvo a la demandada Dª Raquel de todos los pedimentos contenidos en el escrito de demanda. Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandante."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria se opuso en tiempo y forma ; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial .



TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 9 de noviembre de 2016 .

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a D/D^a. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Apela la demandante Dña. Lucía , la sentencia de primera instancia que desestimó su demanda, en ejercicio acumulado de la acción de desahucio y de la acción de reclamación de rentas, formulada contra la demandada Dña. Raquel , con fundamento en la falta de pago de las rentas devengadas desde mayo de 2014 en virtud del contrato de arrendamiento, de 1 de octubre de 2013, de la vivienda en PASEO000 n^o NUM000 , estudio n^o NUM001 , de Castelldefels, alegando la actora, y ahora apelante, su condición de arrendadora, por haber sido desestimada su demanda por la falta de legitimación activa de la demandante, opuesta por la demandada.

Centrado así el motivo de la apelación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002;RJA 9758/2002), que la legitimación ad causam, en cuanto afecta al orden público procesal, debe ser examinada incluso de oficio.

Es igualmente doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2004;RJA 2334/2004) que la legitimación ad causam se determina en función de la relación existente entre una persona determinada y la situación jurídica en litigio, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002 ; RJA 2027/1993 , y 3513/2002).

En consecuencia, la legitimación ad causam no es una cuestión procesal de las que deban ser resueltas en la audiencia previa el juicio ordinario, o en el acto del juicio verbal, sino que, por el contrario, se trata de cuestión referida al fondo, que debe ser resuelta en la sentencia, después de permitir a las partes la producción de la prueba pertinente sobre este extremo, con la necesaria contradicción.

En concreto, en el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual, de acuerdo con el principio de relatividad del artículo 1257 del Código Civil , la legitimación, tanto activa como pasiva, corresponde únicamente a quienes fueron parte en el contrato o a sus herederos.

En este caso, a partir de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, y la prueba documental aportada por la demandante, no desvirtuada por ninguna prueba en contrario, resulta probado:

1^o.- que el contrato de arrendamiento, de 1 de octubre de 2013, de la vivienda en PASEO000 n^o NUM000 , estudio n^o NUM001 , de Castelldefels, fue concertado entre la demandada Dña. Raquel , como arrendataria, y Dña. Concepción , como arrendadora.

2^o.- que la arrendadora Dña. Concepción , falleció el 15 de diciembre de 2013, con testamento otorgado el 29 de noviembre de 2012, en el que instituyó heredera a su hija Dña. Lucía , demandante en los presentes autos, y

3^o.- que la demandante Dña. Lucía , aceptó la herencia de su madre Dña. Concepción , en la escritura de inventario y aceptación de herencia de 16 de junio de 2014.

Por lo que, al tiempo de la presentación de la demanda, el 20 de enero de 2015, la demandante, en su condición de heredera de la arrendadora en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con la norma del artículo 1257 del Código Civil , se encontraba en la posición contractual de arrendadora, que ostentaba su madre, en el contrato de arrendamiento de 1 de octubre de 2013.

Frente a la prueba propuesta por la demandante, no hay constancia, por no haberse practicado ninguna prueba, a cargo de la demandada, como hecho positivo y extintivo, a su cargo, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el sentido de que la arrendadora pudiera ser otra persona distinta de la demandante.

En consecuencia la demandante, a los efectos que se discuten en este pleito, se encuentra plenamente legitimada para el ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago de las rentas, así como para el ejercicio de la acción acumulada de reclamación de rentas, en su condición de arrendadora, procediendo, en definitiva, la estimación del motivo de la apelación.

SEGUNDO .- Ejercitada por la demandante Sra. Lucía arrendadora de la vivienda en PASEO000 n^o NUM000 , estudio n^o NUM001 , de Castelldefels, con fundamento en el artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, acción resolutoria del contrato de arrendamiento de la mencionada



vivienda, concertado, con fecha 1 de octubre de 2013, con la demandada Sra. Raquel , por la falta de pago de las rentas, resulta de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario, que, al tiempo de la presentación de la demanda, con fecha 20 de enero de 2015, momento a partir del cual se producen los efectos de la litispendencia, según el artículo 410 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil , la parte demandada adeudaba las cantidades en concepto de renta en cuya ineffectividad se sustenta la demanda, correspondientes a las mensualidades de mayo de 2014 a enero de 2015, por importe de 550 €/mes, y conjunto de 4.950 €, concurriendo por lo tanto la causa resolutoria invocada en la demanda, por no haber probado la demandada, como hecho positivo y extintivo, a su cargo, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , el pago de las rentas adeudadas.

TERCERO. - Acumulada a la anterior, en virtud de lo previsto en el artículo 438.3.3ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil , se ejercita por la parte demandante acción de reclamación de las rentas adeudadas y de las que se devenguen hasta el desalojo, resultando de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario, el impago por la parte demandada de las mensualidades de mayo de 2014 a enero de 2015, y de febrero, abril, mayo, y junio de 2015, por importe conjunto de 7.150 €, siendo igualmente a cargo de la parte demandada el pago de las rentas que se devenguen desde julio de 2015, por ser doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990 , y 17 de marzo de 1992), que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia de la fecha de la declaración judicial resolviendo el contrato, como lo demuestran los artículos 449.1 y concordantes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil , referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión.

Opone la demandada la compensación de la cantidad adeudada en concepto de rentas, con la cantidad entregada en concepto de fianza, por importe de 550 €, siendo así que, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1983 , 11 de junio de 1987 , y 16 de noviembre de 1993), la que ha venido admitiendo que la compensación pudiera operar como excepción sin necesidad de reconvenir, siempre que el crédito cuya compensación se invoca sea igual o inferior al del crédito del actor, de modo que la posición procesal de la parte demandada tiende única y exclusivamente a que el crédito del actor se declare extinguido total o parcialmente con la consiguiente absolución en todo o en parte, sin pretender un pronunciamiento independiente, como ocurre cuando el crédito opuesto por el demandado es superior al reclamado por el actor, en cuyo caso el exceso sólo puede hacerse valer por vía reconvenzional.

Entendiendo opuesta por la parte demandada, con fundamento en los artículos 1195 y siguientes del Código Civil, la compensación del crédito que ostenta contra la actora, por razón de la fianza de 550 €, hasta la cantidad concurrente con la que es objeto de la pretensión de la actora, por vía de excepción, al no contener el "petitum" de la contestación sino la petición de desestimación de la demanda a consecuencia del crédito oponible a la actora con finalidad liberatoria, prevista en el artículo 1156 del Código Civil , es lo cierto que para que proceda la compensación, deben concurrir los presupuestos subjetivos y objetivos del artículo 1196 del Código Civil , y entre los segundos, que las dos deudas estén vencidas, exigibles, y líquidas, para que la compensación pueda operar "ipso iure", con los efectos del artículo 1202 del Código Civil .

En este sentido, es doctrina comúnmente admitida que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, la finalidad de la fianza, o de cualquier tipo de garantía que puedan pactar las partes, es la de garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, no teniendo el arrendador obligación de devolver la fianza, o las demás garantías pactadas, sino hasta el final del arriendo.

En este caso, resulta de lo actuado que la terminación de la relación arrendaticia no se había producido en el momento de la presentación de la demanda con fecha 20 de enero de 2015, que es el momento a partir del cual se producen los efectos de la litispendencia, de acuerdo con los artículos 410 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil , de modo que, al tiempo de la presentación de la demanda, por no haber concluido la relación arrendaticia, la fianza, o las demás garantías pactadas, no era exigible, no concurriendo los presupuestos objetivos del artículo 1196 del Código Civil , por no encontrarse las dos deudas vencidas, exigibles, y líquidas, de modo que no pudiendo entenderse producido el cese de la arrendataria en la posesión de la vivienda al tiempo de la presentación de la demanda, subsiste según lo expuesto, la obligación de mantener la garantía del cumplimiento de las obligaciones arrendaticias, careciendo de acción o excepción la arrendataria para instar la restitución de la fianza hasta después de la terminación del arriendo y la devolución de las llaves, de acuerdo con la norma del artículo 36.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , y la norma general del artículo 1100,



párrafo segundo, del Código Civil , según el cual, en las obligaciones recíprocas, ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe, dejando a salvo las acciones que, en su caso, puedan asistir a la demandada contra la actora para la restitución del importe de la fianza, producida que haya sido en este pleito la terminación de la relación arrendaticia, para su ejercicio en el proceso que corresponda, permitiendo, a su vez, a la parte arrendadora oponer a la arrendataria el crédito del que, en su caso, pueda disponer por razón del estado de la finca al término del arriendo, cuestiones que no han podido ser objeto de los presentes autos por no haberse producido la terminación del arriendo antes de la preclusión del trámite de alegaciones para la parte actora.

En consecuencia procede la desestimación del motivo de oposición de la demandada, y la completa estimación de la demanda, y, por consiguiente, la estimación del recurso de apelación de la parte demandante.

CUARTO .- De acuerdo con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , siendo la resolución estimatoria de la demanda, procede la imposición a la parte demandada de las costas de la primera instancia.

QUINTO .- De acuerdo con el artículo 398.2 de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución estimatoria del recurso de apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas de la segunda instancia.

SEXTO .- De acuerdo con la Disposición Adicional Quince.8 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial , en la redacción del artículo 1.19 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre , siendo la resolución estimatoria del recurso de apelación de la demandante, procede la devolución a la actora apelante del depósito para recurrir.

FALLAMOS

Que, ESTIMANDO el recurso de apelación de la demandante Dña. Lucía , se REVOCA la Sentencia de 25 de junio de 2015 dictada en los autos nº 27/15 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Gavà , acordando en su lugar la ESTIMACIÓN de la demanda, condenando a la demandada Dña. Raquel al desalojo de la vivienda en PASEO000 nº NUM000 , estudio nº NUM001 , de Castelldefels, con apercibimiento de lanzamiento, y a que pague a la parte actora la cantidad de 7.150 €, más las rentas posteriores que se devenguen desde julio de 2015 y hasta el desalojo, con expresa imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandada, sin expresa imposición de las costas de la apelación, y con devolución a la actora apelante del depósito para recurrir.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación, por interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal, en el plazo de veinte días desde su notificación.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Barcelona,

Leída y publicada ha sido la anterior sentencia en el día de la fecha, por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente, celebrando audiencia pública. DOY FE.