



Roj: **SAP LE 1297/2017 - ECLI:ES:APLE:2017:1297**

Id Cendoj: **24089370012017100475**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **León**

Sección: **1**

Fecha: **07/12/2017**

Nº de Recurso: **543/2017**

Nº de Resolución: **426/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANA DEL SER LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

LEON

SENTENCIA: 00426/2017

Modelo: N10250

C/ EL CID, NÚM. 20

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: 987 23 31 35 Fax: 987 23 33 52

Equipo/usuario: MOR

N.I.G. 24115 41 1 2017 0000868

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000543 /2017

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1 de PONFERRADA

Procedimiento de origen: JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000095 /2017

Recurrente: Rafael

Procurador: MANUEL ASTORGANO DE LA PUENTE

Abogado: MANUEL VICENTE RODRIGUEZ MARTINEZ

Recurrido: Juan Ramón

Procurador: BEATRIZ MARIA URIA MIRAT

Abogado:

SENTENCIA Nº 426/2017

Itmos. Sres.

D^a. ANA DEL SER LOPEZ.- Presidente.

D. MANUEL GARCÍA PRADA.- Magistrado.

D. RICARDO RODRIGUEZ LOPEZ.- Magistrado.

En la ciudad de León, a 7 de diciembre del año 2017.

VISTO ante el Tribunal de la Sección Primera de la Audiencia Provincial, el recurso de apelación civil Nº. 543/17, correspondiente al juicio verbal de desahucio nº 95/2017 del Juzgado de Primera Instancia Nº. 1 de Ponferrada, en el que ha sido parte apelante **DON Rafael** , representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Astorgano



de la Puente, y parte apelada Don Juan Ramón , representado por la Procuradora Sra. Uría Mirat. Actúa como Magistrada Ponente para este trámite la **Ilma. Sra. D^a. ANA DEL SER LOPEZ**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- La Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia N^o. 1 de Ponferrada, dictó sentencia en los referidos autos, cuya parte dispositiva, literalmente copiada dice así: " **FALLO**: Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por Don Rafael representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Astorgano de la Puente, contra Don Juan Ramón , en consecuencia, declaro resuelto el contrato de arrendamiento existente sobre el local sito en la Calle Guatemala n^o 3-Bajo de Ponferrada celebrado en fecha 28 de diciembre de 2015 por falta de pago de las rentas y a que desaloje y deje libre la expresada finca, con apercibimiento de que, de no hacerlo voluntariamente, se procederá a su lanzamiento en el día y hora señalados.

Así mismo condeno al demandado a pagar a la parte actora la cantidad de CINCO MIL CINCUENTA Y DOS EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (5.052,17 €), así como las rentas no incluidas en la cantidad anterior y que se devenguen hasta la efectiva entrega de la posesión, tomándose como base para la liquidación de rentas futuras la cantidad de 700 euros mensuales, más los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial hasta su completo pago.

Respe cto de las costas cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad".

SEGUNDO .- Contra la relacionada sentencia, que lleva fecha 19 de junio de 2.017 , se interpuso recurso por la parte demandante, por cuyo motivo se elevaron los autos a esta Audiencia, ante la que se personaron dentro del término del emplazamiento y en legal forma, las partes litigantes y seguidos los demás trámites se señaló el día 5 de diciembre para deliberación y fallo.

TERCERO .- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Cuestiones controvertidas en la alzada.

1.- La parte actora ejercitó una acción de reclamación de cantidad por rentas impagadas y el desahucio de la parte demandada.

2.- La Sentencia de Primera Instancia estimó en parte la reclamación formulada sin hacer expresa imposición de Costas. Se considera acreditado el importe de la deuda por rentas pendientes y suministros pero se niega el derecho del actor a retener el importe de la fianza.

3.- La parte demandante recurre la Sentencia discrepando de dos de sus pronunciamientos que se concretan en la devolución de la fianza y la imposición de las costas de primera instancia.

SEGUNDO.- Fianza y derecho de retención para garantizar el pago de las rentas adeudadas.

4.- El recurso se limita a discutir el rechazo de la pretensión formulada en la demanda en cuanto a la cantidad de 1.400 euros entregada en concepto de fianza, ya que el actor reclama que se le autorice a hacerla suya para compensar la deuda reclamada, con la salvedad de que no tuviera que destinarse a otro de sus fines. El demandado también solicitaba que fuera descontada de la cantidad reclamada por el actor. Una lectura detenida del escrito de recurso parece mostrar que la pretensión del recurrente pudiera exceder de los términos en que inicialmente fue planteada la demanda, dejando la fianza a disposición del actor, con independencia de la deuda cuya reclamación ha sido estimada. No obstante, la petición de la demanda condiciona los términos del debate que se centrará en la compensación de la deuda con la fianza entregada por el arrendatario al inicio de la relación contractual.

5.- En cuanto que dicha fianza responde al pago de rentas y cualesquiera otros daños y perjuicios producidos en la finca al término del contrato, habitualmente solo se podrá liquidar su cuantía a la finalización del contrato, según jurisprudencia constante. Por tanto, no existe derecho del arrendatario a compensar la deuda con el importe de la fianza hasta el fin de la relación contractual que en estos procedimientos de desahucio se declarará en sentencia, sin perjuicio de que tras la oportuna liquidación contractual definitiva, y con la firmeza de la sentencia, los arrendatarios pudieran tener derecho a la devolución de todo o parte del importe de dicha fianza, respetando los términos del contrato. Por tanto, la restitución se configura como un derecho de crédito, del que es deudor el arrendador (deudor del saldo que corresponda, tras la liquidación de las responsabilidades en que haya podido incurrir el arrendatario, cubiertas por la fianza) y acreedor el arrendatario (a exigir la devolución); si éste cumplió sus obligaciones la restitución se extiende a toda la suma entregada en su día, pero



si incurrió en alguna responsabilidad, será cubierta con la suma entregada, restituyéndose solo la diferencia entre lo entregado y la cantidad en que se calcule la responsabilidad imputable al arrendatario ("el saldo...que deba ser restituido..."), lo que impone una previa liquidación del contrato que se hará una vez extinguida la relación arrendaticia ("...al final del arriendo"), cuando se haya restituido la posesión de la finca (pues solo así se habrán cumplido las obligaciones derivadas del contrato y el arrendador podrá examinar la finca y comprobar su estado).

6.- Sin embargo, en este caso es el propio arrendador el que solicita la retención de la fianza a fin de compensar la deuda reclamada, en un momento en el que ya se puede concretar que el importe de dicha deuda es superior a la cuantía de la fianza, tal como declara la resolución recurrida. Inicialmente el arrendatario tampoco se opone a dicha retención, por lo que no parece existir motivo alguno para no declarar el derecho de retención que le corresponde al arrendador, que coincide con la finalidad de la fianza de satisfacer el pago de rentas y otras responsabilidades del arrendatario.

7.- No encontramos ningún motivo para no acceder a la pretensión del recurrente de retener la fianza y finalmente compensar con la deuda, puesto que es el arrendador el que solicita dicha compensación, a la que no se opone el arrendatario que también pide que sea descontada de la cantidad debida.

TERCERO.- Costa s.

8.- En realidad la demanda fue estimada en sus principales peticiones, con la salvedad de una pequeña reducción de la cantidad que se consideró adeudada, por lo que se entiende que se produce una estimación sustancial de las pretensiones y en consecuencia procede la imposición de las costas de Primera Instancia a la parte demandada.

9.- Al ser estimado el recurso de apelación no procede hacer imposición de las costas de esta alzada, art. 398. 2 de la L.E.Civil .

VISTOS los preceptos legales invocados, sus concordantes y demás de general aplicación.

PARTEDISPOSITIVA

ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto en nombre de **DON Rafael** , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia N° 1 de Ponferrada, en fecha 19 de junio de 2.017 , en los autos de procedimiento verbal de desahucio N°. 95/2017, a que se refiere este rollo, y **CONFIRMAMOS** la indicada resolución SALVO en el apartado de Fianza y Costas. En consecuencia, se autoriza al arrendador no devolver el importe de la Fianza y compensar con la deuda reclamada.

La estimación sustancial de la demanda implica que las costas de Primera Instancia se impongan a la parte demandada, sin hacer expresa imposición de las de este recurso.

Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir. Dese cumplimiento, al notificar esta sentencia, a lo dispuesto en el artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, con testimonio de la misma, devuélvanse los autos originales para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.