



Roj: **SAP M 6985/2019 - ECLI:ES:APM:2019:6985**

Id Cendoj: **28079370092019100220**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **17/07/2019**

Nº de Recurso: **437/2019**

Nº de Resolución: **369/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN ANGEL MORENO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933935

37013860

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0120893

Recurso de Apelación 437/2019 -6

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de Madrid

Autos de Juicio Verbal (250.2) 633/2017

APELANTE: Dña. Paloma

PROCURADOR Dña. MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ BUESA

APELADO: D. Patricio

PROCURADOR D. DOMINGO JOSE COLLADO MOLINERO

Dña. Raquel

PROCURADOR D. ENRIQUE AUBERSON QUINTANA-LACACI

SENTENCIA N°

RECURSO DE APELACIÓN N° 437/2019

MAGISTRADO QUE LA DICTA :

ILMO. SR. D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de julio dos mil diecinueve.

VISTO en grado de apelación por el Ilmo. Sr. D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA , Magistrado de esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los autos de Verbal nº 633/2017, procedentes del Juzgado de Primera Instancia N° 88 de Madrid, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº 437/2019, en los que aparece como partes; de una como demandante y hoy apelante **DÑA. Paloma** , representada por la Procuradora Dña. Mª del Pilar Rodríguez Buesa; y, de otra como demandados y hoy apelados **D. Patricio** , representado por el Procurador D. Domingo José Collado Molinero, y **Dña. Raquel** , representada por el Procurador D. Enrique Auberson Quintana-Lacaci; sobre reclamación de cantidad.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO



Se aceptan y dan por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO .- Por el Juzgado de Primera Instancia Nº 88 de Madrid, en fecha diez de enero de dos mil diecinueve, se dictó Sentencia , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " **FALLO** .- Que estimando parcialmente la demanda interpuesta DÑA. MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ BUESA en la indicada representación de DÑA. Paloma contra D. Patricio representado por el procurador D. DOMINGO JOSE COLLADO MOLINERO y DÑA. Raquel representada por el procurador D. ENRIQUE AUBERSON QUINTANA-LACACI debo condenar y condeno a D. Patricio al pago de MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON QUINCE CENTIMOS ((2.360 - 600 - 650+18,15+33,33+151,67), más los intereses expresado.

No procede efectuar condena en costas.

Se estima la excepción de falta de legitimación pasiva de DÑA Raquel ".

SEGUNDO .- Notificada la mencionada sentencia y previos los trámites legales oportunos, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, del que se dio traslado a la contraparte quien se opuso al mismo, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones.

TERCERO .- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, quedaron las actuaciones sobre la mesa del Magistrado para resolver el referido recurso cuando por su turno correspondiera, señalándose para la resolución del mismo el día diecisiete de julio del año en curso.

CUARTO .- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, en lo que no se opongan a los de esta resolución judicial, en cuyo caso deben entenderse sustituidos por estos.

SEGUNDO .- Dado que en el escrito de apelación se alegan diversos motivos del recurso de apelación, entre ellos la falta de motivación de la sentencia, y la indebida estimación de la falta de legitimación pasiva de Dª Raquel , debe resolverse en primer lugar sobre ambas excepciones.

El artículo 218 de la LEC 1/2000 , exige la precisión claridad y congruencia de las sentencias con las pretensiones oportunamente debatidas en el proceso, estableciendo el párrafo segundo de dicho precepto que las sentencias debe ser motivadas; el requisito de motivación, exhaustividad y claridad de las sentencias derivadas no solo del Art. 218 de la LEC , sino también del mandato constitucional recogido en el art. 120 de la Constitución , como ha puesto de relieve el TC por un lado que el derecho a la tutela judicial efectiva consiste en la obtención de una resolución de fondo, razonada y razonable - sentencias 163/1989, de 16 de octubre y 2/1990, de 15 de enero - pero la motivación no impone una minuciosa respuesta a todos y cada uno de los argumentos esgrimidos por las partes en apoyo de sus pretensiones - sentencia 70/1991, de 8 de abril - ni exige en el Tribunal o Juez una exhaustiva descripción del proceso intelectual que le ha llevado a resolver en determinado sentido, ni le impone determinada extensión, intensidad o alcance del razonamiento empleado, sino que para su cumplimiento es suficiente que conste de modo razonablemente claro cuál ha sido el fundamento de Derecho de la decisión adoptada - sentencia 100/1987, de 12 de junio .

En el presente caso no cabe entender que la sentencia incurra en la falta de motivación que se alega, toda vez que en la misma se recoge una valoración de la prueba, y de las razones por las cuales se entiende que se ha procedido a una estimación parcial de la demanda.

TERCERO .- Como segundo motivo del recurso de apelación se alega la indebida estimación de la excepción de falta de legitimación pasiva de Dª Raquel , alegando dicha demandada firmo el contrato de arrendamiento en concepto de arrendataria, y que en ningún momento le comunico a la arrendadora, ni su voluntad de resolver el contrato, ni su voluntad de abandonar la vivienda, no habiendo probado siquiera que en esa época en la que se alega que no ocupaba la vivienda, que estuviera empadronada en otra vivienda distinta.

Como se deduce de la STS de 27 de junio de 2011 la legitimación ad causam [para el pleito] consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal pasiva , en cuanto supone una coherencia o armonía entre la cualidad atribuida -titularidad jurídica afirmada- y las consecuencias jurídicas pretendidas (SSTS 28 de febrero de 2002, RC n.º 3109/1996 , 20 de febrero de 2006, RC. n.º 2348/1999 y 21 de octubre de 2009). En consecuencia, su determinación obliga a establecer si, efectivamente, guarda coherencia jurídica la posición subjetiva que se



invoca en relación con las peticiones que se deducen (STS 7 de noviembre de 2005, RC nº 1439/1999), lo que exige atender al contenido de la relación jurídica concreta, pues será esta, sobre la que la parte demandante plantea el proceso, con independencia de su resultado, la que determine quiénes son las partes legitimadas, activa y pasivamente.

Habiendo señalado esta misma Sección en sentencia Nº 139/2018 de 21/03/2018 parece oportuno aclarar que la legitimación en su vertiente "ad processum", como presupuesto de validez del proceso como un todo y de los singulares actos procesales, significa la consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas, y no otras, las que figuren como demandantes y demandados, es decir, es la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, o, lo que es lo mismo, la capacidad que es necesario poseer para ser sujeto de una relación procesal y poder realizar actos procesales válidos y con eficacia jurídica, presentándose como diferente la denominada "legitimatío ad causam" al implicar la atribución subjetiva del derecho y la obligación deducida en juicio sin que se trate de una condición de admisibilidad del proceso, sino de la existencia misma de la acción, no siendo, por tanto, esta clase de legitimación una cuestión de personalidad, sino que afecta al fondo de la cuestión para traducirse en la falta de acción o de poder de disposición sobre un determinado derecho, legitimación que, como nos recuerda la Sala Primera del Tribunal Supremo en sentencia de 9 de junio de 198, no más que la cualidad que la ley atribuye a una persona para figurar como parte en un proceso determinado, configurándose en el actor por la pertenencia del derecho que reclama, de manera que esta falta de legitimación -ad causam- o falta de acción, afecta al fondo del asunto, a la esencia de la pretensión y a la sustancia del pleito, por lo que no puede ser alegada como excepción dilatoria procesal, pues la "sine actione legis" significa que el actor carece de título o de derecho de pedir, siendo lo cierto que esta falta de legitimación , al igual que la pasiva , es estimable de oficio por el tribunal, como así lo recuerda la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2007 .

Del examen de los autos se deduce que el contrato de arrendamiento de 21 de diciembre de 2013 se firmo como arrendatarios tanto por D. Patricio , como por D^a Raquel , habiendo alegado está en su contestación a la demanda que abandono la vivienda el septiembre de 2015, habiendo estimado la citada excepción en la sentencia de instancia, en base a la doctrina legal en virtud de la cual si el contrato de arrendamiento se suscribe con una pluralidad de arrendatarios, la separación o abandono de la vivienda por alguno, o alguno de los arrendatarios, continuando el resto en la ocupación implica un cambio o modificación subjetiva, en la persona del arrendatario, siendo a juicio de la sentencia apelada causa de resolución del contrato en base al artículo 114. 5 de la LAU .

Sobre esta cuestión la STS N^o 535/2010 de 30/07/2010 , que se cita en la sentencia apelada viene a señalar "En efecto, las sentencias de esta Sala alegadas en el recurso como infringidas por la sentencia recurrida mantienen la doctrina consistente en que, cuando, en un contrato de arrendamiento urbano (de vivienda o de local de negocio), existe una pluralidad de arrendatarios en la posición pasiva, debe entenderse que el uso de la vivienda o local de negocio se cede a todos los inquilinos mancomunadamente, por cuanto la mancomunidad es la regla y la solidaridad la excepción, debiendo ser esta última expresamente pactada. Tanto es así, que esta Sala, en otras sentencias (de 8 de marzo de 1969 , 27 de noviembre de 1971 , 11 de abril de 1973 y 25 de mayo de 1993 , entre otras), ha entendido que, al excluirse de la relación arrendaticia uno o varios de los arrendatarios plurales, si el resto de arrendatarios continuaban ocupando y/o explotando el local de negocio, se producía un cambio subjetivo en la persona del arrendatario al adquirir los restantes inquilinos una cuota abstracta proporcional al número de arrendatarios subsistentes, en sustitución de la cuota ideal arrendaticia del arrendatario ausente, lo cual era interpretado como una cesión o traspaso (en el caso del fallecimiento, subrogación) de parte de la vivienda o local, el cual, al realizarse de forma distinta a lo autorizado en el Capítulo IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, daba origen a la causa resolutoria del contrato de arrendamiento prevista en el artículo 114.5^a del citado texto legal . Dicha doctrina jurisprudencial no constituía un óbice para que, en aplicación de los artículos 1137 y 1138 del Código Civil , las partes, en el ejercicio de su autonomía de la voluntad, pudieran pactar la solidaridad de la obligación, en cuyo caso la renuncia, abandono, fallecimiento o jubilación de uno de los arrendatarios no daría origen a modificación contractual alguna, al producirse una subrogación automática del resto de deudores solidarios. No obstante lo anterior, debe decirse que, si bien para estos casos, inicialmente, la Sala era partidaria de exigir un pacto expreso de solidaridad, la más reciente jurisprudencia ha interpretado que, aunque la solidaridad "no se presume, como dice el artículo 1137 del Código Civil , (...) tampoco impide que pueda ser aplicable la solidaridad tácita, cuando entre los obligados se da una comunidad jurídica de objetivos manifestándose una interna conexión entre todos ellos a partir de las pruebas que en autos se practiquen o de la interpretación que los Tribunales puedan hacer de un determinado contrato , de tal forma que en lo sustancial, es decir, en lo que aquí se cuestiona, la jurisprudencia es pacífica al interpretar el artículo 114.5



de la LAU de 1964 , en función de que pueda darse o no esta situación que se crea a partir de la aceptación por ambas partes de la solidaridad en las obligaciones, sin presumirla en ningún caso (...)" (Sentencia de 26 de noviembre de 2008, recurso 2417/2003). Este concepto de "solidaridad tácita" ha sido reconocido en otras sentencias de la Sala incluso anteriores a la anteriormente mencionada, declarando que existe cuando el vínculo obligacional tiene comunidad de objetivos, con interna conexión entre ellos (sentencia de 28 de octubre de 2005, recurso 233/1999), sin que se exija con rigor e imperatividad el pacto expreso de solidaridad, habiéndose de esta manera dado una interpretación correctora al artículo 1137 del Código Civil para alcanzar y estimar la concurrencia de solidaridad tácita pasiva, admitiéndose su existencia cuando del contexto de las obligaciones contraídas se infiera su concurrencia, conforme a lo que declara en su inicio el artículo 1138 del Código Civil , por quedar patente la comunidad jurídica con los objetivos que los recurrentes pretendieron al celebrar el contrato (sentencia de 17 de octubre de 1996, recurso 1887/1993), debiéndose admitir una solidaridad tácita cuando aparece de modo evidente una intención de los contratantes de obligarse "in solidum" o desprenderse dicha voluntad de la propia naturaleza de lo pactado, por entenderse, de acuerdo con las pautas de la buena fe, que los interesados habían querido y se habían comprometido a prestar un resultado conjunto, por existir entre ellos una comunidad jurídica de objetivos (sentencia de 23 de junio de 2003, recurso 3247/1997)".

Ahora bien dicha doctrina no es aplicable en el presente caso, toda vez que lo que se pretende por la parte actora no es la resolución del contrato, sino la reclamación de cantidad frente a los arrendatarios que suscribieron el contrato, y de forma unilateral abandonaron la vivienda, porque si la demandada abandono la vivienda, como alega en el mes de septiembre de 2015, no puede entenderse que quede exonerada de sus obligaciones como arrendataria, cuando no costa que notificara siquiera el presunto abandono de la vivienda a la arrendadora, sin perjuicio de los efectos que entre los arrendatarios pueda tener tal hecho, puesto que una cosa es el derecho de desistimiento que la ley de arrendamientos urbanos reconoce al arrendatario, y otra cuestión distinta es que en un contrato suscrito por varios arrendatarios, alguno de ellos presuntamente abandone la vivienda, sin consentimiento ni expreso, ni tácito del arrendador , y por tal hecho se pueda deducir que queda exonerado de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, puesto que dicha interpretación es contraria al artículo 1256 del C. civil .

No deduciéndose del contrato, ni de las pruebas que existiera una voluntad expresa o tácita de que las obligaciones asumidas por los arrendatarios lo fuera de forma solidaria y no de forma mancomunada, la responsabilidad de dichos arrendatarios debe entenderse de forma mancomunada.

CUARTO .- Como tercer motivo del recurso de apelación se alega la existencia de un error en la valoración de la prueba, en cuanto a los daños que deben valorarse y tenerse en cuenta a fin de fijar el importe de la indemnización que debe abonarse por parte de los arrendatarios.

En la demanda por este concepto se reclamaba la cantidad de 2.370 €, de acuerdo con el informe pericial aportado con la demanda, folios 27 a 40 de los autos, de dichas cantidades la sentencia de instancia, descuenta la partida de 600 €, correspondiente a daños de los paramentos, al entender que no ha quedado acreditado que tales daños sean imputables a los arrendatarios, que de acuerdo con el informe pericial, especialmente de las aclaraciones realizadas en el acto del juicio, se deduce que pueden tener diversos orígenes , y que en todo caso su reparación no le ha supuesto ningún coste a la parte actora.

Frente a esa valoración en el escrito de apelación se alega que el origen de tales daños es imputable y responsabilidad de los inquilinos, por lo que a su juicio debe incrementarse la indemnización en el importe de esa partida, dado que las humedades no tienen su origen ni en filtraciones, ni en daños causados por inquilinos anteriores, lo que a su juicio debe llevar a condenar al pago de esa partida.

Del examen del acto del juicio se deduce que la parte actora y ahora apelante reconoció que no había llevado a cabo ningún tipo de reparación, en dicho acto el codemandado manifestó que si bien al entrar no existían humedades ni condensaciones, por estar recién pintada la vivienda, pero que en seguida empezaron a aparecer humedades y filtraciones, en dicho acto la otra codemandada declaro que las humedades empezaron una vez que se realizaron las obras de impermeabilización; por su parte el testigo D. Apolonio que tenía una relación personal con la actora, se deduce que parte de las obras se llevaron a cabo sin ningún tipo de contraprestación.

Si bien el artículo 1561 del C. civil el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, y por su parte el artículo 1562 del mismo texto legal establece la presunción de que a falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario, debe entenderse que sobre los daños en los paramentos cuyo origen son las condensaciones que se producen en la vivienda, ha de entenderse que se ha producido una correcta valoración de la prueba, toda vez que dichas filtraciones y condensaciones existan en la vivienda sin que fueran imputables a los inquilinos,



habiéndose llevado a cabo obras por parte de la comunidad para evitar las filtraciones por la fachada, sin que se pueda deducir que dichos daños se producen por defectos de uso o conservación ordinaria de la vivienda por parte de los inquilinos.

QUINTO .- Como cuarto motivo del recurso de apelación se alega la infracción del artículo 11 de la ley de arrendamientos urbanos , al entender la parte actora y apelante, que al no haberse cumplido por el inquilino el preaviso de un mes que establece dicho precepto deben venir obligados al pago de la renta correspondiente a ese mes que se reclamaba en la demanda.

En la redacción vigente a la fecha en que se firmó el contrato de arrendamiento entre las partes, el artículo 11 de la ley de arrendamiento urbanos facultaba al arrendatario a desistir del contrato, una vez transcurrido al menos seis meses de vigencia, siempre que se lo comunicara al arrendador con una antelación mínima de treinta días, pudiendo en este caso las partes pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, que el arrendatario deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Del examen del contrato se deduce que las partes no pactaron en el contrato ninguna indemnización a favor del arrendador en caso de resolución del contrato, por otro lado y dado que el contrato se había celebrado el día 20 de diciembre de 2013, de las declaraciones realizadas en el acto del juicio, y de las comunicaciones que existieron entre ellos , se deduce que el arrendatario codemandado comunico al arrendadora su voluntad de resolver el contrato, manifestando esta su conformidad en caso que el procediera a dicha resolución, de lo que se deduce que en la sentencia de instancia no se infringe el artículo 11 de la ley de arrendamiento urbanos por no haberse pactado entre las partes una indemnización para el caso de resolución del contrato, y deducirse de las declaraciones y pruebas practicadas que si había existido esa comunicación previa del arrendatario a la arrendadora de resolver el contrato.

SEXTO .- De conformidad con lo establecido en el artículo 398 de la ley de enjuiciamiento civil dada la estimación parcial del recurso de apelación no procede hacer expresa imposición de las costas de esta alzada.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

FALLO:

Estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D^a Paloma , contra la sentencia dictada por la Ilma. Magistrada Juez del juzgado de primera instancia nº 88 de Madrid el 10 de enero de 2019 , se desestima la excepción de falta de legitimación pasiva de D^a Raquel , y estimando parcialmente la demanda se condena a D. Patricio y a D^a Raquel , a que abonen de forma mancomunada a la actora la cantidad de 1313,15 €; desestimando el resto de los motivos del recurso de apelación. Sin que proceda hacer expresa imposición de las costas de esta alzada, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

Así, por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronuncio, mando y firmo. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

RECURSO DE APELACIÓN Nº 437/2019

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe, en Madrid, a diecisiete julio de dos mil diecinueve.