



Roj: **SAP B 3117/2017 - ECLI:ES:APB:2017:3117**

Id Cendoj: **08019370042017100096**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **07/03/2017**

Nº de Recurso: **514/2016**

Nº de Resolución: **139/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **VICENTE CONCA PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL**

### **DE BARCELONA**

#### **SECCIÓN CUARTA**

#### **ROLLO Nº 514/2016-M**

Procedencia: Juicio Ordinario nº 624/2013 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Sant Feliu de Llobregat

#### **SENTENCIA Nº 139/2017**

Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as:

D. VICENTE CONCA PÉREZ

D. SERGIO FERNÁNDEZ IGLESIAS

Dª. MARÍA ISABEL CÁMARA MARTÍNEZ

En la ciudad de Barcelona, a siete de marzo de dos mil diecisiete.

VISTOS en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, los presentes autos de Juicio Ordinario nº 624/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Sant Feliu de Llobregat, a instancia de D. Simón , representado por el Procurador de los Tribunales D. JAVIER SEGURA ZARIQUIEY y asistido por la Letrada Dª. SILVIA TUSELL GÓMEZ, contra Dª. Felicísima , representada por la Procuradora de los Tribunales Dª. MARÍA ROSARIO ALCOBA ESTÉVEZ y asistida por el Letrado D. AVELINO PAU LOZANO, los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mencionados autos el día 29 de febrero de 2016.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO:

Que DESESTIMO la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. JAVIER SEGURA ZARIQUIEY, como demandante y en nombre y representación del Sr. Simón contra la Sra. Felicísima , representada por la Procuradora de los Tribunales Dª. MARÍA DEL ROSARIO ALCOBA ESTEVEZ, por falta de legitimación activa y en consecuencia debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones ejercitadas en su contra, con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, del que se dio traslado a la contraria, que no se opuso al mismo. Finalmente se elevaron las actuaciones a esta Audiencia Provincial, correspondiendo por turno de reparto a esta Sección.

**TERCERO.-** Se señaló para votación y fallo el día 21 de febrero de 2017.

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



VISTO, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado, Presidente de la Sección, D. VICENTE CONCA PÉREZ.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Posiciones de las partes.

1.- El actor, D. Simón , propietario de la vivienda sita en Sant Vicenç dels Horts, c/ DIRECCION000 , NUM000 , ejercita acción frente a D<sup>a</sup> Felicísima a fin de que se le condene a pagar la cantidad de 7.619,44 euros, importe a que ascienden las rentas impagadas (3.113,39 euros) más los daños causados en la finca (4.506,05 euros).

2.- Dice el actor que suscribió contrato de arrendamiento sobre la finca con la demandada el 26 de junio de 2012, con una renta mensual de 1.100 euros.

Añade que el contrato contenía también una opción de compra a favor del arrendatario.

La arrendataria, dice, dejó de abonar las rentas entre febrero y mayo de 2013, entregando la posesión el 7 de mayo.

Por último, añade que además de ciertos daños, la demandada ha hecho modificaciones en la finca, interesando la reparación de aquellos y la reposición a su estado inicial.

3.- La parte demandada se opone alegando:

- a) falta de legitimación activa.
- b) naturaleza del contrato. Inexistencia de arrendamiento.
- c) improcedencia de la reclamación de rentas e indemnización para retornar la finca a su estado original.
- d) compensación con las mejoras realizadas.

### SEGUNDO.- Decisión del juez y recurso.

1.- El juez estima la falta de legitimación activa y la parte actora recurre la sentencia interesando la íntegra estimación de la misma.

2.- En cuanto a las razones y argumentos utilizados por las partes y el juez, nos ocupamos de ellos en los siguientes fundamentos.

### TERCERO.- Decisión del tribunal. La legitimación del actor.

1.- La demandada alegó en primer lugar la falta de legitimación del actor, siendo esta excepción acogida por el juez.

2.- Dice el juez que la casa respecto de la que se reclaman las cantidades objeto de este proceso no es sólo propiedad del actor, sino también de su esposa, D<sup>a</sup> Aurelia , habiéndose adquirido la misma para la comunidad de bienes matrimonial existente entre ellos.

Como quiera que los propietarios de la casa son de **nacionalidad** británica, debió acreditarse en el régimen de comunidad que esté vigente entre ellos, cuáles son las facultades de disposición y representación de la comunidad que tiene cada uno de los cónyuges, y no habiéndose hecho, debe declararse la falta de legitimación del copropietario actor.

3.- Esta cuestión hay que enlazarla directamente con la siguiente, que se refiere a la naturaleza jurídica del contrato.

Anticipando lo que diremos después, hemos de decir que el contrato suscrito entre las partes era un negocio complejo de arrendamiento con opción de compra.

Hemos de señalar también que la finca está en España y el contrato se celebró, también, aquí.

Y, por último, hemos de destacar que la acción viene referida a la relación arrendaticia que se mantuvo, dentro de las previsiones de ese contrato, entre las partes, sin que se haya accionado nada referente a la propiedad.

4.- El juez dice que el artículo 9 CC obliga a que deba determinarse el régimen económico matrimonial de los propietarios para poder saber qué actos de disposición pueden realizar.

5.- Como hemos dicho, la acción aquí ejercitada lo es exclusivamente en relación con el arrendamiento que estuvo vigente entre las partes. Se trata, pues, de una relación obligacional, no real.

El artículo 10.5 CC dice que 'Se aplicará a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate; en su defecto, la



ley nacional común a las partes; a falta de ella, la de la residencia habitual común, y, en último término, la ley del lugar de celebración del contrato.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, a falta de sometimiento expreso, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estén sitios...'

6.- Por otra parte, el Reglamento (CE) 593/08 del Parlamento Europeo y del Consejo, de fecha 17.6.08 establece en su artículo 4.1 c) que, a falta de pacto, 'el contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario o el arrendamiento de un bien inmueble se regirá por la ley del país donde esté sito el bien inmueble'

7.- Nos encontramos, en lo que ahora interesa, con un contrato de arrendamiento celebrado en España, sobre un bien inmueble ubicado en España, suscrito por nacionales de Gran Bretaña (arrendadores) y España (arrendataria), respecto del que se invocan determinados incumplimientos por parte de la arrendataria.

El contrato en cuestión se rige por la ley española, de acuerdo con lo expuesto, y de acuerdo con ella, cualquiera de los comuneros puede ejercitar acciones en interés de la comunidad.

Consiguientemente, no es necesario remitirse a las normas que rijan el matrimonio de los arrendadores, pues conforme a las leyes españolas el arrendador está legitimado para reclamar el cumplimiento del contrato, sin necesidad de que actúen procesalmente los dos arrendadores.

Por lo demás, según resulta de la documental unida, el interlocutor de la parte demandada siempre fue el Sr. Simón, al margen de quienes fueran los propietarios de la vivienda, incluso para la recepción de los 10.000 euros inicialmente satisfechos por la demandada (cheque nominativo a favor del Sr. Simón)

8.- Por lo tanto, actuando como arrendador reconocido a lo largo de la vigencia del contrato por la otra parte, el actor está legitimado para ejercitar la acción incorporada a la demanda, ceñida al ámbito arrendaticio (actos de simple administración), lo cual comporta la estimación del recurso en cuanto a este extremo.

#### **CUARTO.- Decisión del tribunal (II) Naturaleza del contrato.**

1.- Sostuvo la demandada en su contestación que el contrato que vincula a las partes lo es de opción de compra y no de arrendamiento.

Como muy bien dice la propia parte demandada, los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son.

Analizaremos, pues, los términos del contrato para concluir sobre su naturaleza.

2.- En primer lugar, en todas y cada una de las páginas del contrato, se dice que es un 'Acuerdo de **alquiler** con opción de compra'.

Por otra parte, se regula la eventual compra (objeto de la opción, evidentemente), pero se dice en la página 2 que 'Los Vendedores pagarán por mantenimiento de la casa durante el período de **alquiler**' para seguidamente detallar aquellos gastos de los que no se harán cargo ellos y a continuación decir que 'El Comprador paga los servicios de gasoil... durante el período de **alquiler**'.

Más adelante, en la misma página, se dice que 'En caso de urbanización del barrio durante el período de **alquiler** ...'

En la página 3/4 se fija el precio de la opción y se establece un precio total de 310.000 euros, que se distribuyen así:

a) un primer pago de 10.000 euros, que se hace efectivo mediante cheque nominativo a nombre del Sr. Simón (solo a su favor).

b) pagos mensuales los siguientes cinco años a razón de 1.100 euros de '**alquiler/mes**', estableciéndose un sistema de recuperación de esos pagos según el momento en que se produce la opción (lo que finalmente, como hemos dicho, no ocurrió).

Por otra parte, se prevé en el contrato que en caso de impago de cualquier pago de los previstos, se considera renuncia al derecho de opción, perdiendo la optante cualquier cantidad entregada.

3.- La parte demandada resalta los puntos del contrato en que se hable de comprador y vendedor, para negar carácter de arrendamiento a la relación.

4.- No obstante, por lo dicho consideramos acreditado sin género alguno de duda razonable, que el contrato que unió a las partes fue uno complejo de arrendamiento con opción de compra.

No cuestionada la extinción de la opción sin ejercitarse, quedan en vigor las relaciones derivadas del arrendamiento.

#### **QUINTO.- Decisión del tribunal (III) Imprudencia de la reclamación de rentas y daños.**



1.- Sostiene la demandada que una vez decidió no ejercitar la opción en febrero de 2013 lo comunicó inmediatamente al Sr. Simón , quien puso la casa en venta y aceptó que la demandada continuase hasta mayo sin pago alguno, a cambio de enseñarla a los posibles compradores.

Se remite para acreditar tal afirmación a los e-mail cruzados entre ellos y el administrador de la finca.

2.- La lectura de dicho correos electrónicos en modo alguno acredita que hubiera pacto alguno de no pedir durante esos meses. En el dirigido al administrador de 22 de marzo hace referencia a un pacto verbal entre las partes, pero evidentemente ello nada prueba.

Consiguientemente, la reclamación por rentas, por importe de 3.113,39 euros debe ser estimada.

3.- El otro capítulo es el referente a los daños que presenta la finca y a las obras necesarias para retornarla al estado en que se encontraba.

En cuanto a lo primero, los daños se limitan a la reparación de dos persianas rotas. Su importe, según informe pericial, asciende a 220 euros más IVA.

Dice la demandada que cuando abandonó la casa no existía ese daño, y que su estado era el mismo que al inicio del contrato.

Lo cierto, sin embargo, es que en el contrato se recibe la finca en buen estado, que la actora tomó posesión de la misma el 7 de mayo y el 19 de junio el perito inspeccionó la finca, constatando el daño, a la vez que reflejaba el buen estado general de la finca.

Por lo tanto, atendido el escaso lapso de tiempo transcurrido entre la entrega y el peritaje, por una parte, y la inexistencia de actos de vandalismo en la casa que pudieran hacer pensar en una actuación ajena, de acuerdo con el artículo 1563 CC , la demandada debe satisfacer ese importe.

4.- Por otra parte, se reclaman 1.745,16 euros más IVA por la reposición de dos palmeras y un níspero que fue unilateralmente retirado por la arrendataria.

Ésta contesta en su momento que dichos árboles estaban enfermos y hubo que talarlos, siendo puesta de relieve tal situación al propietario mediante correo electrónico de 5 de noviembre de 2012.

Efectivamente, así es según resulta del documento 13 de la contestación, por lo que dicha reclamación no puede prosperar.

Por parte del propietario no se puso objeción alguna y no se pidió prueba o justificación de que realmente los árboles estuvieran enfermos.

En consecuencia, no procede esta partida de la pretensión del actor.

5.- Por último se reclama el precio de la reconstrucción de la valla lateral en el estado en que estaba antes de la entrega de la finca a la demandada. Dice que una parte del vallado lateral se ha macizado.

La demandada explicó en su contestación que el acceso al parking de la casa se hacía, al tiempo del contrato, por la finca del vecino, un tal Sr. Luciano , por tolerancia de éste.

Pero que en julio de 2012 el Sr. Luciano puso en venta su parcela y cerró el acceso que le permitía acceder al parking a la demandada. Este hecho lo puso en conocimiento de la propiedad mediante correo electrónico de 21.7.12, que fue contestado por el Sr. Simón lamentando la situación.

Éste, por correo de octubre de 2012 cerró la solución para el coste de habilitar la valla lateral de acceso al parking, aceptando que si no se optaba por compra finalmente, devolverían 2.100 euros a la arrendataria por el importe, pagado por ella, de ese coste.

Por lo tanto, no puede decirse que la reforma fue innecesaria, tampoco que fue incontestada ni desconocida por la propiedad, y, finalmente, se convino su pago.

Lo cual lleva a desestimar también la demanda en este particular.

6.- Consecuencia de lo expuesto es que por estos conceptos se adeudan sólo los 220 euros más IVA correspondientes a la reparación de las persianas.

Y sumados a ellos los 3.113,39 euros adeudados por rentas, el total en que se estima la demanda asciende a 3.333,39 euros

**SEXTO.- Decisión del tribunal (IV) La compensación de las cantidades debidas con los gastos sufragados por la arrendataria durante el contrato.**



1.- Por otra parte, la demandada opuso, al amparo del artículo 408 Lec , la compensación de la anterior cantidad con las invertidas por ella en la casa para atender a reparaciones necesarias.

Se acompañan, en este sentido una serie de facturas por un importe total de 15.593,25 euros.

2.- Lo cierto es que en el contrato se dice taxativamente que no se pueden realizar obras por la arrendataria si no es con el consentimiento expreso y escrito de la propiedad, y como la misma demandada admite en el juicio, la buena relación existente entre las partes hizo que se actuara sin formalismos.

Sin embargo, en las facturas en que descansa la compensación, vemos que son de fechas variadas (julio 2012, agosto 2012, febrero 2013) y en la correspondencia cruzada entre las partes no consta que se solicitara autorización para llevar a cabo las obras.

Por otra parte en la factura (proforma) de 2 de febrero de 2013 se incluyen conceptos heterogéneos tales como limpieza de maleza, poda de árboles y plantas, retirada de restos vegetales, tala y retirada de dos palmeras, tasas, vallado perimetral de 65 metros, mura divisorio, reparación suelo rampa, desatasco desagüe cocina.

En el contrato se establecía que los gastos de mantenimiento del jardín eran de cargo de la arrendataria.

En esa factura (por importe nada menos que de 12.856 euros) no se desglosan los diversos conceptos.

3.- De hecho, cuando se produce alguna alteración en el pago de la renta (febrero de 2013) el propietario pide explicaciones.

Y, por otra parte, la forma de proceder de la arrendataria (quizás sea consecuencia de la relación que había, pero contradice lo estipulado en el contrato) queda reflejada en el correo de 13.2.13 (folio 180) cuando, una vez decide irse, le comunica a la propiedad que 'estoy recopilando las facturas de la calle DIRECCION000 , de mejoras que quedan en la casa.'

Y enumera una serie de obras que tuvo que realizar.

El 22 de marzo el propietario le informa de que no aprobó dichos gastos, y, además dice que la factura principal, la de más de 12.000 euros, es proforma y ni siquiera debió abonarse por la demandada.

4.- Todo esto conduce a la desestimación de la pretendida compensación desde el momento en que, por una parte, hay gastos que contractualmente corresponden a la arrendataria, y por otra, la arrendataria ha actuado unilateralmente, sin autorización ni conocimiento de la propiedad.

A ello se añade lo anómalo de la presentación de una factura proforma, que no ofrece ninguna garantía en cuanto al pago.

Lo expuesto conduce, pues, a la estimación parcial del recurso y la demanda, lo que comporta que no hagamos pronunciamiento condenatorio sobre costas en ninguna de las instancias.

Vistos los preceptos aplicables,

## FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación de **D. Simón** frente a la sentencia dictada en el Juicio Ordinario nº 624/2013 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Sant Feliu de Llobregat, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que:

a) desestimamos la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada.

b) estimando en parte la demanda interpuesta frente a **Felicísima** debemos **CONDENAR Y CONDENAMOS** a la demandada a que pague al actor la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS más los intereses legales desde la interpelación judicial.

c) no se hace pronunciamiento condenatorio respecto de las costas en ninguna de las instancias, por lo que cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Devuélvase a la parte el depósito constituido para recurrir.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal siempre que se cumplan los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, a interponer ante este mismo tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Notifíquese esta resolución a las partes y, una vez sea firme, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con testimonio de la misma, para su conocimiento y cumplimiento.



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

**PUBLICACIÓN.**- En este día, y una vez firmada por todos los Magistrados que la han dictado, se da a la anterior sentencia la publicidad ordenada por la Constitución y las Leyes. DOY FE.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ