



Roj: **SAP M 6738/2020 - ECLI:ES:APM:2020:6738**

Id Cendoj: **28079370182020100153**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **18**

Fecha: **27/05/2020**

Nº de Recurso: **44/2020**

Nº de Resolución: **135/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ANGELES GARCIA MEDINA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimoctava

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933898

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2019/0038871

**Recurso de Apelación 44/2020**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 306/2019

**APELANTE:** AKM MP 41, S.L.

PROCURADOR D. CARLOS PIÑEIRA DE CAMPOS

**APELADO:** D. Donato , Dña. Florencia y Dña. Frida

PROCURADOR D. ANTONIO RODRÍGUEZ NADAL

**SENTENCIA NÚM. 135/2020**

**TRIBUNAL QUE LO DICTA:**

**ILMA SRA. PRESIDENTE:**

Dña. GUADALUPE DE JESÚS SÁNCHEZ

**ILMOS SRES. MAGISTRADOS:**

D. PEDRO POZUELO PÉREZ

Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES GARCÍA MEDINA

En Madrid, a veintisiete de mayo de dos mil veinte.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos sobre reclamación de cantidad, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante demandada AKM MP 41, S.L. representada por el Procurador Sr. Piñeira de Campos y de otra, como apelada demandante D. Donato , Dña. Florencia y Dña. Frida representados por el Procurador Sr. Rodríguez Nadal, seguidos por el trámite de procedimiento ordinario.

Visto, siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES GARCÍA MEDINA.



## ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid, en fecha 11 de octubre de 2019, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: ESTIMO la demanda presentada por DÑA. Frida , D. Donato y DÑA. Florencia , contra AKM MP 41, S.L., y en consecuencia DECLARO improcedente la repercusión por la demandada a los demandantes del importe de las "Obras 2018" a que se refieren sus comunicaciones, acompañadas a demanda como documentos nº 5, 6y 7, y CONDENO a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración y a abstenerse de repercutir en el futuro a los actores las cantidades por el concepto "Obras 2018" expresadas en el cuerpo de la demanda, así como a reintegrarles las cobradas indebidamente por dicho concepto hasta la fecha, las cuales devengarán el interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la Sentencia. Todo ello con expresa condena en costas de las que responderá la parte demandada. ".

**SEGUNDO.-** Por la parte demandada se interpuso recurso de apelación contra la meritada sentencia, admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000, se remitieron los autos a esta Audiencia.

**TERCERO.-** Que recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 26 de mayo de 2020.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por el juzgado de instancia es dictada sentencia estimatoria de la acción de reclamación de cantidad ejercitada por doña Frida , don Donato y doña Florencia frente a AKM MP 41 S.L., al entenderse improcedente repercutirles el importe de las "Obras 2018" que les había sido cobrado por la arrendadora demandada al amparo de la Disposición Transitoria Segunda apartado 10.3 de la letra c) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, al tratarse de unas obras que no fueron solicitadas por los arrendatarios demandantes, ni acordadas por resolución judicial ni por resolución administrativa, sino que fueron acometidas por la arrendadora que pretendía una remodelación integral del inmueble de su propiedad para revalorizarlo, sin que pudiera tampoco apreciarse la existencia de mala fe o abuso de derecho por parte de ninguno de los actores ni la falta de legitimación activa alegada por la demandada en relación a la pretensión deducida por la Sra. Florencia aunque hubiese procedido a transmitir la vivienda arrendada a la misma a un tercero el 10/07/2019, al tratarse de la validez de la repercusión por obras de 2017 a partir de enero de 2019.

Contra dicha resolución es interpuesto recurso de apelación por la demandada que articula mediante dos motivos: 1.- Falta de legitimación pasiva en relación a la reclamación realizada por doña Florencia , tal y como se opuso en el acto de la audiencia previa y no de la activa como erróneamente se indica en la sentencia, al estar pretendiéndose que sean reintegrados recibos que habían sido cobrados con posterioridad a la presentación de la demanda, incluidos los de agosto y septiembre de 2019 que fueron aportados en el acto del juicio, cuando los mismos y los posteriores fueron girados por la nueva propietaria de la vivienda, de forma que es improcedente que sea condenada a abstenerse a repercutir en el futuro el concepto de obras. 2.-Error en la valoración de la prueba, en cuyo desarrollo argumenta que según resulta del doc. nº 8 de los aportados con el escrito de contestación referido a la inspección periódica que de la instalación del ascensor ha sido realizada por la Comunidad de Madrid/ATISAE, fue acordada la suspensión del servicio y paralización del aparato hasta la subsanación de los defectos existentes.

Por las actora se ha presentado su escrito oponiéndose al mismo e interesado su desestimación.

**SEGUNDO.-** En cuanto al primero de los motivos, resultando un hecho no controvertido que la vivienda arrendada a doña Florencia por la ahora apelante fue transmitida el 10 de julio de 2019, esto es, con posterioridad a ser presentada la demanda que lo fue el 14/02/2019, y que lo petitionado por los arrendatarios es que les sea reintegrado el importe de los recibos que en concepto de "Obras 2018" les están pasando al cobro a partir del mes de enero de 2019, la falta de legitimación pasiva esgrimida debe ser rechazada. Cuestión diferente es que AKM MP 41 S.L. solo deba en el caso de la referida vivienda reintegrar el importe de los recibos que por ella han sido pasados al cobro, que es en definitiva a lo que se le ha condenado por la juzgadora a quo cuando se indica "Declaro improcedente la repercusión por la demandada a los demandantes del importe de las "Obras 2018"", sin perjuicio de que la Sra. Florencia en su caso pueda pedir el reintegro de los que le han sido cargados por la nueva propietaria.



En esta línea, ninguna improcedencia puede estimarse cometida porque se haga constar en la parte dispositiva de la sentencia que se condena a la demandada a que se abstenga de repercutir en el futuro cantidad alguna por el concepto de Obras 2018".

**SEGUNDO.-** Respecto al segundo motivo, centrándose la cuestión controvertida en si son o no repercutibles los gastos objeto de reclamación a tenor de lo establecido en el apartado 10.3 de la letra c) de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos que prevé, que el arrendador:

*"10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del art 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:*

*1ª) Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.*

*En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.*

*2ª) Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.*

*3ª) Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.*

*4ª) El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.*

*En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del art. 19 de la presente Ley.*

*5ª) La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual".*

Pues bien, entendiéndose por obras necesarias las de conservación y mantenimiento indispensables para que la vivienda pueda mantenerse en uso y en este caso del certificado y resultado de la inspección periódica que del ascensor fue llevada a cabo por la Comunidad de Madrid/ATISAE que como docs. 7 y 8 fueron aportados por la ahora apelante, resulta que si bien en el mismo había defectos que fueron calificados de " muy graves", también se hace constar en el apartado de observaciones " Según email de Thyssen el ascensor ha sido desmantelado por el cliente y Thyssen ha dejado de llevar el mantenimiento", hasta el extremo de que el ascensor quedó fuera de servicio porque no se procedió por la AKM MP 41 S.L. a su reparación y lo que hizo fue construir un nuevo ascensor en sitio distinto, tal y como se desprende de la certificación del arquitecto Sr. Maximiliano (Doc. nº 6 de la contestación).

Por lo que compartiendo por este Tribunal la valoración que de la prueba ha sido realizada por la juzgadora, que entiende que lo que consta es que "la arrendadora lo que desea es acometer una remodelación integral del inmueble de su propiedad con el legítimo propósito de revalorizarlo", debe desestimarse el recurso interpuesto.

**TERCERO.-** Ex art. 398.1 y 394 L.E.C., procede imponer a la apelante las costas causadas en esta alzada.

Vistos los artículos citados, concordantes y demás normas de general y pertinente aplicación

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por AKM MP 41 S.L. contra la sentencia de fecha 11 de octubre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 84 de Madrid, confirmamos dicha resolución, con imposición a la apelante de las costas causadas.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Contra esta sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta



misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ