



Roj: **SAP IB 293/2010 - ECLI:ES:APIB:2010:293**

Id Cendoj: **07040370032010100075**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **22/02/2010**

Nº de Recurso: **9/2010**

Nº de Resolución: **82/2010**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CATALINA MARIA MORAGUES VIDAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00082/2010

Rollo: RECURSO DE APELACION 0000009 /2010

**SENTENCIA Nº 82**

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

DON CARLOS GOMEZ MARTINEZ

MAGISTRADOS:

DON GUILLERMO ROSSELLÓ LLANERAS

DOÑA CATALINA Mª MORAGUES VIDAL

En PALMA DE MALLORCA, a veintidós de Febrero de dos mil diez.

VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio verbal, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Palma, bajo el número 1593/2008, Rollo de Sala numero 9/2010 , entre partes, de una como actora apelada Don Carmelo , representada por la Procuradora Dña Mª del Carmen Gaya Font y asistido del Letrado Sr. Juan Sastre, de otra, como demandada apelante Don Hugo , representada por la Procuradora Dña Amaya Vicens Jimenez y asistida del Letrado Sr. Rafael Nadal.

ES PONENTE la Magistrada Ilma Sra CATALINA Mª MORAGUES VIDAL.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Palma, se dictó sentencia en fecha 17 de marzo de 2009 , cuyo Fallo es del tenor literal siguiente: "Estimo parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Mª Carmen Gayá obrando en nombre y representación de Carmelo contra D. Hugo y por tanto:

Declaro resuelto en fecha 13 de marzo de 2009 el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto el local comercial sito en la Avda. Jaime I nº 88 local 6 de Santa Ponça, Calviá. Se imponen las costas de la acción de desahucio a la parte demandada.

Condeno al demandado al pago de 2.516,98 euros más los intereses legales. Sin imposición de costas respecto a la reclamación de cantidad."



SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte demanda, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y seguido el recurso por sus trámites se señaló para votación y fallo el día 16 de febrero de 2010.

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

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Don Carmelo , en su calidad de propietario del local sito en la Avenida Jaime I, nº 88 de Calviá, formuló, el 16 de diciembre de 2008, demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de cantidad contra don Hugo , en calidad de arrendatario del citado inmueble, alegando que dicho demandado le adeudaba las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2008, por importe de 1.258,49 euros mensuales, así como el importe de 539,40 euros en concepto de gastos de la comunidad de propietarios. En fecha 13 de febrero de 2009 compareció ante el Juzgado el demandado entregando las llaves del local arrendado. En el acto del juicio, celebrado el día 12 de marzo, el Sr. Hugo se allanó a la pretensión de desahucio deducida en la demanda y se opuso a la reclamación de cantidad en cuanto a los gastos de comunidad reclamados. En fecha 17 de marzo recayó sentencia en la primera instancia resolviendo estimar en parte la demanda formulada, declarando, por una parte, resuelto el contrato de arrendamiento e imponiendo las costas al demandado y, por otra, condenando al demandado a abonar al actor la suma de 2.516,98 euros, importe de los dos meses de renta adeudados, sin expresa imposición de costas. Se alza contra la meritada resolución la parte demandada que solicita de este tribunal su revocación parcial en los siguientes extremos: a) la imposición de costas en relación a la acción de desahucio, acción a la que se allanó, siendo que, además, la sentencia apelada contiene dos pronunciamientos sobre costas, lo que resulta extraño a la regulación legal contenida en el artículo 394 LEC , cuyo apartado 2º prevé la no imposición de costas para los supuestos de estimación parcial de la demanda, y, b) la condena a abonar la suma de 2.516,98 euros, por entender que de la prueba practicada la suma adeudada debe quedar fijada en 1.663,97 euros, por cuanto el demandado ha abonado por el suministro de agua 1.956,71 euros y el consumo real de agua, según se acredita por el extracto emitido por la propia comunidad, asciende a 1.103,70 euros.

La parte actora hoy apelada se opone al recurso interpuesto de adverso y solicita la confirmación de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Obra en autos el contrato suscrito entre ambas partes litigantes el 1 de junio de 2006, cuyo objeto fue el local sito en la Avenida Jaime I, nº 88, local 6, de Calviá. En la cláusula sexta del citado documento se establece que el importe o coste del consumo de los diversos suministros son de cuenta y cargo exclusivo de la parte arrendataria. La parte actora acompañó junto a su escrito de demanda extracto de la cuenta de la Comunidad de propietarios que resulta coincidente con la aportada en el acto de la vista y que obra a los folios 46 y 47; es en base a dicho documento y a los ingresos efectuados por el demandado que dicha parte concluye que ha abonado 853,01 euros de más por el consumo de agua, consumo que, afirma, es el único que venía obligado a pagar en virtud del contrato de arrendamiento. El razonamiento no se comparte por los mismos argumentos ya contenidos en la sentencia apelada y que son compartidos por el tribunal. En efecto, del contrato de arrendamiento se desprende que el inquilino se obligaba a abonar todos los suministros y no sólo el agua, sin que por dicha parte se haya aportado recibo alguno de haber abonado otro tipo de suministros aparte de los ingresos efectuados en la cuenta de Sa Nostra, por lo que su afirmación de que tales ingresos únicamente obedecen al pago del suministro de agua, partida que, además, era la única que debía abonar, carecer de sustento probatorio alguno, cuando, a mayor abundamiento, en los recibos aportados por la propia parte apelante aparece expresamente "GASTOS CDAD". Debe recordarse que la carga de la prueba de los hechos que impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos constitutivos de la pretensión actora, recae sobre el demandado ( artículo 217.3 LEC ), y, en consecuencia, si dicha prueba no se ha producido, los perjuicios de tal carencia sobre la parte demandada deben recaer. Se desestima el motivo.

TERCERO.- Siendo cierto que resulta un tanto sorprendente la existencia de dos pronunciamientos sobre las costas causadas en la primera instancia, también lo es que la decisión de esta Sala únicamente puede tener su lógica procesal en un solo sentido, esto es, el predicado por la parte apelante ya que no puede perjudicarse a dicha parte al no haber impugnado la resolución la parte actora, en justa aplicación del principio que prohíbe la reformatio in peius. En consecuencia, y atendiendo al fallo estimatorio parcial de la sentencia hoy recurrida y a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 394 LEC , procederá estimar el motivo y declarar que no procede realizar expresa condena a ninguna de las partes litigantes al pago de las costas procesales causadas en la primera instancia.



CUARTO.- La estimación parcial del recurso de apelación y la consiguiente revocación también parcial de la sentencia apelada, conlleva, en materia de costas procesales ocasionadas en esta alzada, su no expresa imposición conforme se establece en el artículo 398.2 LEC .

#### FALLAMOS

1º) CON ESTIMACIÓN PARCIAL del RECURSO de APELACION interpuesto por don Hugo , representado por la procuradora Sra. Vicens, contra la sentencia de 17 de marzo de 2009 , dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Palma, en los autos de juicio verbal sobre desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, DEBEMOS REVOCAR EN PARTE y REVOCAMOS dicha resolución en los únicos pronunciamientos relativos a las costas causadas en la primera instancia, dejándolos sin efecto y, en su lugar, Sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes litigantes por lo que, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

2º) Sin expresa imposición a ninguna de las partes litigantes de las costas procesales causadas en esta alzada.

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

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.