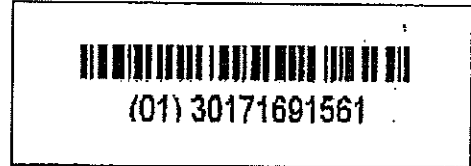


Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Decimotercera
C/ Ferraz, 41 - 28008
Tfno.: 914933911
37007740
N.I.G.: 28.079.00.2-2013/0009699



Recurso de Apelación 564/2013

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 77 de Madrid
Autos de Verbal Desahucio Falta Pago 1734/2012

APELANTES: D./Dña. .
PROCURADOR D./Dña.
D./Dña. .
PROCURADOR D./Dña. J

SENTENCIA Nº 230/2014

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMO/A SR./SRA. PRESIDENTE:
D./Dña. MODESTO DE BUSTOS GÓMEZ RICO
ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:
D./Dña. CARLOS CEZON GONZÁLEZ
D./Dña. JOSÉ GONZÁLEZ OLLEROS

Siendo Magistrado Ponente **DON JOSÉ GONZÁLEZ OLLEROS**

En Madrid, a veintitrés de junio de dos mil catorce.

La Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Verbal Desahucio sobre resolución contrato arrendamiento y reclamación de rentas, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 77 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como demandante-apelante representado por el/la Procurador D./Dña. y asistido del Letrado D./Dña. (.), y de otra, como demandado-apelante DON, representado por el Procurador

AESTIMATIO
A B O G A D O S
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tif. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



D./Dña. _____ asistido del Letrado D./Dña. Luis Miguel Fernández Jiménez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 77, de Madrid, en fecha 16 de mayo de 2013, se dictó resolución, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Declaro enervada la acción de desahucio y condeno a las costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante y demandada, elevándose los autos ante esta Sección en fecha 17 de septiembre de 2013, para resolver el recurso.

TERCERO.- Recibidos los autos en esta Sección, se formó el oportuno Rollo turnándose su conocimiento, a tenor de la norma preestablecida en esta Sección de reparto de Ponencias, y conforme dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedó pendiente para la correspondiente **DELIBERACIÓN, VOTACIÓN Y FALLO**, la cual tuvo lugar, previo señalamiento, el día 18 de junio de 2014.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las disposiciones legales.

AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tif. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Frente a la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1ª instancia, nº 77 de Madrid con fecha 16 de mayo de 2.013, que declaró enervada la acción de desahucio del piso sito en la c/ c) de Madrid, que el demandado D. , por ambas partes se interpone recurso; el actor denunciando, como primer motivo de apelación, la improcedencia de declarar la enervación, y en segundo lugar la errónea valoración de la prueba; y el demandado, reiterando, en primer lugar, la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda, y en segundo lugar, el error en la valoración de la prueba.

SEGUNDO.- En la demanda iniciadora del procedimiento el actor exponía que con fecha 1 de agosto de 1.983 arrendó al demandado el citado piso de su propiedad, con sujeción a la L.A.U. del 64, por la cantidad de 22.000 pts. mensuales más los gastos, excepto los de comunidad y contribución urbana. Que en el mes de julio-agosto de 2.008, el demandado dejó de pagar el agua habiéndole requerido por fax y carta certificadas en varias ocasiones para que lo hiciera. Que las rentas impagadas ascendían a 534,5 euros. Que por lo expuesto, habiendo sido requerido el demandado con más de cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda, interesaba la resolución del contrato, el pago de las rentas debidas y las que fueran venciendo, declarando la imposibilidad de enervar la acción, condenándole al desalojo con apercibimiento de lanzamiento.

Con fecha 5 de mayo de 2.013, el demandado procedió a consignar la cantidad de 534,5 euros, y por escrito de 20 de marzo de 2.013 el actor manifestó, que a pesar de ello, carecía el demandado de la posibilidad de



enervar la acción por haber sido requerido de pago con cuatro meses de antelación a la demanda.

El demandado, en el acto del juicio, se opuso alegando en primer lugar la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda por no precisar la misma la procedencia de las cantidades reclamadas, pues en ella se decía que se habían enviado cuatro burofax; pero sumando las diferentes partidas que se decían debidas, no resulta la cantidad reclamada. Que no se especificaba por tanto en la demanda cuales era los conceptos que conformaban los 534 euros que se reclamaban, lo que imposibilitaba el derecho de defensa. Añadía que si se atendía al último requerimiento (documento nº 24 de la demanda) se reclamaban, en primer lugar 25,85 euros por retrasos que estaban abonados; en segundo lugar, se desconocía a que se refería cuando se hablaba de redondeos por 49,60 euros, pues en el anterior burofax, por los mismos conceptos, se hablaba de 37,93 euros; y en tercer lugar, los recibos de agua se reclamaban desde el año 2.008 cuando hasta abril del 2008 el demandado nunca había pagado el agua por acuerdo verbal de ambas partes. Añadía también que además los recibos de agua que se reclamaban nunca se aportaron, porque los aportados eran solo de cuotas de comunidad, pero que aun admitiendo que en ellos figuraba el concepto de agua, se desconocía de donde salía la suma reclamada por este concepto, ya que sumándolos se llegaba a una cantidad distinta. Por ello la demanda debía ser desestimada. En todo caso, o subsidiariamente, procedía declarar la acción enervada porque había consignado antes del juicio la cantidad reclamada, no sirviendo por lo expuesto, los burofax enviados para excluir la enervación.

El Juzgador de instancia declaró enervada la acción.

TERCERO: Recurso del actor



En el primero de los motivos denuncia aplicación incorrecta del art. 439.1 en relación con el art. 22.4 de la L.E.C. por cuanto resultando acreditado que fueron numerosas las ocasiones en las que requirió al demandado con anterioridad a la presentación de la demanda, no podía ser declarada enervada la acción.

En el segundo denuncia error en la apreciación de la prueba, porque en ningún momento resultó probado el supuesto pacto verbal de eximir al demandado arrendatario del pago de los gastos de agua, a los que venía obligado según la cláusula 7ª del contrato.

CUARTO: Recurso del demandado

En el primero de los motivos reitera la opuesta excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda porque en la misma se indicar que las cantidades impagadas ascienden a 534,50 euros pero no se aportan los documentos que sustentan dicha reclamación, ni es posible extraerla de los aportados con la demanda.

En el segundo denuncia error en la valoración de la prueba porque de la aportada por el actor no ha quedado acreditada la deuda que se reclama, por lo que lo procedente hubiera sido desestimar la demanda y no declarar enervada la acción.

QUINTO.- Por razones de lógica jurídico procesal, ya que su admisión condicionaría el pronunciamiento del resto de los motivos de ambos recursos, debemos pronunciarnos primero sobre el reiterado defecto legal en el modo de proponer la demanda.

Dispone el art. 437 de la L.E.C. que el juicio verbal, que es el procesalmente establecido en el art.250.1º de la L.E.C. para ventilar los



llamados procesos de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, principiará mediante demanda sucinta, en la que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado, y el domicilio o domicilios en que puedan ser citados, y se fijara con claridad y precisión lo que se pide, lo cual comporta precisar para quien se pide y con base en que título; debiendo además, por expresa disposición del art. 439.3 en relación con el art. 22.4 de la L.E.C., bajo apercibimiento de inadmisión indicar las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no en el caso concreto la enervación del desahucio; demanda que aunque sucinta, debe ir acompañada, entre otros, de los documentos a los que se refiere el art. 265.1,1º (aquellos en que las partes funden su derecho) so pena de que de no aportarse puedan las partes ver desestimadas sus pretensiones.

La S.T.S. de 2 junio 2004 dice que “El defecto en el modo de plantear la demanda tiene por finalidad la de propiciar que los Tribunales puedan decidir con certeza y seguridad sobre la reclamación interesada, única manera de que la decisión sea adecuada y congruente con el debate planteado, por lo que se exige que en la demanda se indique lo que se pide con las características precisas para que el demandado pueda hacerse cargo de lo solicitado (así lo han expresado las sentencias antiguas de 13 de octubre de 1910 y 7 de julio de 1924; la más moderna de 24 de mayo de 1982 y la reciente de 13 de febrero de 1999). La falta por tanto de precisión significa, que en estos casos, dicha falta podrá oponerse como excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda (S.T.S. de 19 de mayo de 2.000).

Por su parte el T.C. se ha pronunciado sobre esta materia en diversas resoluciones señalando: 1º) Que en principio las formas y requisitos procesales cumplen un papel de capital importancia en la recta ordenación de los procesos y recursos judiciales, de manera que el incumplimiento por el litigante de los requisitos formales que condicionan el acceso a los procesos y recursos



autoriza a los órganos judiciales a decretar el cierre de los mismos si no son subsanables por cuanto el cumplimiento de dichas formas garantiza los derechos de todas las partes litigantes de ahí que se encomiende a los órganos jurisdiccionales la vigilancia de oficio del cumplimiento de los mismos en cada uno de los procedimientos (S.T.C. 5/88, 15/90 y 109/91 y. 20 mayo 1.991); 2º) Que sin embargo los órganos de la jurisdicción han de interpretar y aplicar los presupuestos garantizando los derechos de todas las partes (S.T.C. 1 febrero 1.990) y 3º) Que al tiempo de vigilar los Tribunales el rígido cumplimiento de los requisitos de forma, deben establecer un adecuado equilibrio entre el cumplimiento de los mismos y el respeto a una interpretación no rigorista, pues el principio del favor actionis, impulsa a procurar por todos los medios el acceso al proceso por formar parte este derecho del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 de la Constitución, de manera que no cabe hacer una interpretación excesivamente rigorista y exigente de los requisitos que imposibilite dicho derecho (S.T.C.16/88, 180/87, 113/88 y 31/90 y de 26 febrero 90).

Pues bien a la luz de la doctrina expuesta, examinada una vez más la demanda interpuesta por D.), no puede decirse que la misma incurra en el defecto legal opuesto. La demanda interpuesta reúne todos los requisitos esenciales que la ley exige cuales son: 1º) La determinación del órgano judicial ante el que se interpone la demanda; 2º) La identificación y domicilio de la persona del actor y del demandado y de su Procurador y Abogado; 3º) La especificación de la razón de la demanda o de la causa de pedir, hechos y fundamentos de derecho y 4º) La determinación de lo que se pide.

Otra cosa es que los documentos aportados por el actor en apoyo de su pretensión, acrediten el impago del agua. Como afirma el demandado, los extractos de cargo aportados desde el 4 de julio de 2.008 al 11 de octubre de 2.012 que figuran en la cuenta que el actor tiene en Caja Madrid, por gastos de



AESTIMATIO

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

“agua”, junto con otros cargos que parecen ser cuotas de comunidad, no están acompañados de los correspondientes recibos de agua que los respalden, y por ello no sirven para sustentar las pretensiones del demandante, al margen de que la suma de estos cargos, resulta diferente de la cantidad reclamada. Es verdad que el documento en el que el actor fundamenta su derecho, a los efectos del art. 265.1,1º, es el contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes el 1 de agosto de 1.983, en cuya cláusula séptima se pactó, que “serian de cargo del arrendatario, excepto la contribución y gastos de comunidad, todos los demás gastos”, y por ende el agua consumida por el arrendatario, pero a los efectos del art. 217 de la L.E.C. no es suficiente con dicha aportación, porque ni resulta probado que el actor los hubiera satisfecho anticipadamente ni, como decimos, dichos gastos están respaldados por los correspondientes recibos justificativos de que la cantidad reclamada por tal concepto es exigible, líquida y vencida. Desde luego, el hecho de que durante muchos años, hasta que la comunidad decidió instalar contadores particulares en cada piso, el arrendador se abstuviera de cobrar dicho gasto, no libera al demandado de su abono conforme a lo pactado, ni existe la más mínima prueba de un supuesto acuerdo verbal entre ambas partes que le eximiera del pago de los mismos, ni puede ser tenido como un acto propio que tales gastos no se reclamaran con anterioridad al año 2.008.

Ahora bien, no estando respaldada la cantidad reclamada por los recibos correspondientes, y por tanto no resultando la misma, como decimos exigible, líquida y vencida, la demanda, como invoca el demandado en su recurso, debió ser desestimada y no enervada, porque a pesar de que este consignara en el juzgado las cantidades reclamadas, lo hizo ad cautelam para en todo caso evitar el desahucio. Si conforme dispone el párrafo segundo del art. 22.4 de la L.E.C. uno de los supuestos que imposibilitan la declaración enervatoria es que el arrendador por cualquier medio fehaciente hubiese requerido de pago al



arrendatario con al menos un mes de antelación a la presentación de la demanda de las cantidades reclamadas en la misma, es evidente que ninguno de los documentos aportados a tal efecto pueden servir a tal fin, porque el burofax de 15 de septiembre de 2.008, habla de solo dos recibos impagados por importe total de 89,84 euros; la carta certificada de 16 de abril de 2.008 hace mención de otro recibo impagado por 44,92 euros; el burofax de 21 de septiembre de 2.010 habla del importe de recibos impagados de los años 2.008, 2.009 y lo que va de 2.010 por 468,11 euros; y finalmente el burofax de 21 de septiembre de 2.011 de recibos de agua desde el año 2.008 por importe de 506,98 euros, cantidad final que no se corresponde con la reclamada.

SEXTO.- Lo expuesto determina la innecesariedad de examinar el resto de los motivos de los recursos de ambas partes.

SEPTIMO.- Las dudas de hecho y de derecho en torno a la interpretación de los burofax remitidos, determinan la no imposición de las costas causadas tanto en primera instancia como en el presente recurso a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general aplicación.

FALLAMOS

Que estimando como estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. [redacted] nombre y representación de D. [redacted], y desestimando como desestimamos el interpuesto por el Procurador D. [redacted] en nombre y representación de D. [redacted] contra la



sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1ª instancia. nº 77 de Madrid con fecha 16 de mayo de 2.013, de los que el presente Rollo dimana, debemos revocarla y la revocamos, y en su lugar debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por el Procurador D.

... en nombre y representación de D. ...
contra el citado demandado, absolviéndole de todos los pedimentos contenidos en la demanda, todo ello sin que proceda hacer especial imposición de las costas causadas tanto en primera instancia como en el presente recurso a ninguna de las partes.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación, siempre que la resolución del recurso presente **interés casacional**, con cumplimiento de los requisitos formales y de fondo de interposición, y recurso extraordinario por infracción procesal, ambos ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, los que deberán interponerse ante este Tribunal en el plazo de **VEINTE** días desde el siguiente al de la notificación de la sentencia. No podrá presentarse recurso extraordinario por infracción procesal sin formular recurso de casación.

Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición de los mismos, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de **50 € por cada tipo de recurso**, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito, el recurso de que se trate no será admitido a trámite.

Dicho depósito habrá de constituirse expresando que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto de recurso del que se trate, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº 2580, en la sucursal 1036 de Banesto, sita en la calle Ferraz nº 43.

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

AESTIMATIO



A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe