

LA IMPORTANCIA DE REALIZAR UN INVENTARIADO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SAP de Las Palmas (Sección 5ª) 405/2015, de 30 septiembre (JUR 2015\252247)

Guillermo Sánchez Fernández

*Estudiante de 4º curso del Grado en Derecho
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 3 de marzo de 2016

1. Los hechos

Dos sujetos concertaron un contrato de arrendamiento de vivienda, en el cual *no se especificó los muebles que había en la vivienda*, ni el estado en el que estaban éstos. La parte arrendadora interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Arrecife. Esta parte, reclamó las cantidades debidas por impago de alquiler -más el interés legal incrementado en dos puntos-, y la parte proporcional por los daños causados por los arrendatarios en la vivienda y los muebles. La demandante aportó prueba pericial con los daños causados en la vivienda. La prueba se realizó una semana después de que los arrendatarios desalojaran la vivienda. En ésta, el perito puso en manifiesto que en el momento del peritaje “están interviniendo en la vivienda un albañil y un pintor cuando realiza la visita”.

El Juzgado de Primera Instancia, condenó a los demandados al pago de lo solicitado por el demandante. Los condenados apelaron ante la AP de Las Palmas alegando “error en la apreciación de la prueba relativa a los daños causados en la vivienda objeto del arrendamiento en cuanto a la falta de relación causal entre los mismos y la actuación de la demandada apelante”.

Asimismo, se añadió que al haber pasado una semana y estar la vivienda en obras no se podía justificar la relación exigible desde que los arrendatarios hicieron la entrega de la vivienda al titular de ésta, puesto que la prueba pericial estaba ya “contaminada”. Por otra parte, se aportó el contrato en el cual una de las cláusulas afirmaba que “el arrendamiento no comprende otros elementos distintos de la vivienda”.

2. El fallo

La AP de Las Palmas estimó parcialmente el recurso de apelación. Fijó la condena a los apelantes por la cantidad debida, más los intereses oportunos por el incumplimiento contractual por impago de arrendamiento, pero revocó parcialmente la sentencia de instancia en relación a los daños supuestamente producidos en la vivienda y los muebles.

Respecto a los daños causados en la vivienda y en los muebles de ésta, el tribunal estimó el recurso de apelación afirmando que “en el contrato de arrendamiento no consta en modo alguno que se haya entregado la finca amueblada, ni tampoco una relación inventariada de muebles y enseres que se entreguen junto a la vivienda”, además de no existir más elementos en el contrato que la vivienda. Adicionalmente, el tribunal afirmó que no resultaba suficiente la prueba pericial para culpar a la arrendataria de los desperfectos, y más, cuando ya se habían empezado las obras en la vivienda.