



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 518/2016, de 21 de julio de 2016

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2241/2014

SUMARIO:

Desahucio por falta de pago. Repercusión de obras necesarias impuestas por la Administración. Falta de notificación de la cantidad reclamada. Causa de inadmisión. Cuando las obras no son simplemente las necesarias para la adecuación de la vivienda, sino que son las impuestas por la Administración, son legalmente repercutibles en el arrendatario en los contratos de arrendamiento de viviendas concertados antes del 9 de mayo de 1985, como en el presente caso. Sin embargo, no ha quedado acreditado que la parte arrendadora haya notificado convenientemente la cantidad que reclama en concepto de repercusiones de obras necesarias en la vivienda, siendo este un requisito previo e inexcusable de la parte para la procedencia de su reclamación, por lo que al faltar tal notificación, no se cumplen los requisitos legales para que el impago de esta cantidad sea motivo de desahucio.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 227, 440.3 y 477.2.3.º.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), art. 114.1.

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. segunda A).1 y C).10 y 10.3 regla 1.ª.

PONENTE:

Don Eduardo Baena Ruiz.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 21 de julio de 2016

Esta sala ha visto los recursos por infracción procesal y de casación interpuestos contra la sentencia dictada el 23 de junio de 2014, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.ª), en el rollo de apelación n.º 597/2013, dimanante de juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 175/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 48 de Madrid. Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente la procuradora doña Mercedes Marín Iribarren, en nombre y representación de doña Gloria, doña Rafaela y doña Alejandra. Ha comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora doña M.ª Esperanza Álvaro Mateo, en nombre y representación de doña Eufrosia y don Jose Daniel.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Tramitación en primera instancia.

1.- La procuradora doña Mercedes Marín Iribarren, en nombre y representación de doña Gloria , doña Rafaela y doña Alejandra , formuló demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago contra don Jose Daniel y doña Eufrasia y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

«A) Declare resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a los demandantes, como arrendadoras, y al demandado don Jose Daniel , como arrendatario, sobre la vivienda sita en Madrid, CALLE000 número NUM000, NUM001 , y decrete el desahucio de éste por falta de pago de 2.454,18 € devengados por el concepto de cantidades análogas o asimiladas a la renta, en concreto como suma de cantidades devengadas y no pagadas por repercusiones de obras necesarias, por IBI de los años 2009,2 1010,2 1000 11:02 1012, por tasa de la prestación de servicios de gestión de residuos urbanos (basura) de iguales años y por consumo de agua. B) Condene al demandado don Jose Daniel , así como también a doña Eufrasia , a desalojar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento resuelto y a dejarla libre y a disposición de las demandantes, con expreso apercibimiento de que, si no lo verificarán, se procederá a su lanzamiento el día señalado. C) Y condene al demandado don Jose Daniel al pago de las costas del juicio».

2.- Se señaló para la vista del juicio verbal el día 13 de mayo de 2013 que se celebró con el resultado que consta en autos en el que los demandados se opusieron a la demanda.

3.- En el acto del juicio se practicaron las pruebas que se consideraron pertinentes con el resultado obrante en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 48 de Madrid dictó sentencia el 24 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por la Procuradora MERCEDES MARIN IRIBARREN, en nombre y representación de doña Gloria , doña Rafaela y doña Alejandra contra doña Eufrasia representada por la Procuradora MARÍA ESPERANZA ÁLVARO MATEO y don Jose Daniel , absolviendo a estos de los pedimentos de la actora y expresa imposición a dicha parte de las costas».

Segundo. Tramitación en segunda instancia.

1.- La representación procesal de doña Gloria , doña Rafaela y doña Alejandra , interpuso recurso de apelación contra la anterior resolución correspondiendo su tramitación a la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia el 23 de junio de 2014 con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña Mercedes Marín Iribarren, en nombre y representación de doña Gloria , doña Rafaela y doña Alejandra , contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid, de fecha 24 de mayo de 2013 , debemos



www.civil-mercantil.com

confirmar y confirmamos la misma, con imposición de las costas causadas en ésta alzada a la parte apelante».

Tercero. *Interposición y tramitación de los recursos por infracción procesal y de casación.*

1.- La procuradora doña Mercedes Marín Iribarren, en nombre y representación de doña Gloria , doña Rafaela y doña Alejandra , interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior resolución, con base en los siguientes motivos.

Motivos por infracción procesal: Primero.- Se funda en la infracción del artículo 469.1.3° de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, la que determina la nulidad conforme a la ley y produce indefensión a esta parte. Y se cita como vulnerado el art. 440.3 de la LEC . Segundo.- Se funda en la infracción del artículo 469.1.4° de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración del derecho fundamental reconocido en el artículo 24. 1 de la Constitución Española . Tercero.- Se funda en la infracción del artículo 469.1.3° de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia y, en concreto, por infracción del artículo 222. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Motivos de casación: Primero.- Se formula al amparo del artículo 477. 1 y 2. 3° de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil por presentar la resolución del recurso interés casacional. Y se alega infracción del artículo 114. 1 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos , aprobado por Decreto 4104/1964, del 24 diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Segunda, A)1 y C)10 y 10.3, regla 1ª, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos. Segundo.- Se formula al amparo del artículo 477. 1 y 2. 3° de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil por presentar la resolución del recurso interés casacional. Se alega en la sentencia recurrida infracción del artículo 114. 1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos , aprobado por Decreto 4104/1964, del 24 diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Segunda ,A)1 y C)10 y 10.3, regla 1ª, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos.

2.- La Sala dictó auto el 14 de octubre de 2014 cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«1.º ADMITIR LOS RECURSOS DE CASACIÓN Y EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL interpuestos por la representación procesal de DÑA. Gloria , DÑA. Rafaela Y DÑA. Alejandra contra la Sentencia dictada, con fecha 23 de junio de 2014, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11ª), en el rollo de apelación nº 597/2013 , dimanante de juicio verbal de desahucio por falta de pago nº 175/2013 del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid. 2.º Dese traslado por el Secretario de la Sala de los escritos de interposición de los recursos, con sus documentos adjuntos a las partes comparecidas ante esta Sala, para que formalicen su oposición en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría de la Sala. ».

3.- Dado traslado a las partes, la procuradora doña M.ª Esperanza Álvaro Mateo, en nombre y representación de doña Eufrosia y don Jose Daniel , formuló oposición a los recursos interpuestos de contrario.



www.civil-mercantil.com

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el 12 de julio de 2016, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Resumen de Antecedentes.*

Son hechos relevantes de las instancias para la decisión del recurso los siguientes:

1.- Se ejerció acción de desahucio de vivienda por falta de pago de cantidades análogas a la renta, devengadas desde la fecha de presentación de una anterior demanda hasta el 28 de enero de 2013, en total 2.454,18 euros, en concepto de IBI, tasa de basura, consumo de agua y obras necesarias y acordadas por resolución administrativa firme. La demanda fue admitida por decreto de 14 de marzo de 2013 del que se dio traslado a la demandada con los requerimientos legales, señalándose para el caso de que la demandada formulase oposición la fecha de 13 de mayo de 2013 para la celebración del juicio. Los demandados se personan en escrito de 9 de abril de 2013 (según representación a acreditar en comparecencia apud acta que se señale al efecto), sin más alegaciones, dictándose diligencia de ordenación de 11 de abril de 2013 en la que se tiene por recibido el escrito de personación y se indica que la comparecencia apud acta se hará en el acto del juicio ya señalado. Al acto del juicio comparece solo la codemandada formulando en dicho momento los motivos de oposición.

2.- En primera instancia, se desestimó la demanda ya que sin discutir la obligación del arrendatario a su pago, entendió que el arrendador no había cumplido con la obligación de notificar al arrendatario dichas repercusiones, ni cual era la cantidad que por suministro de agua debía abonarle, por lo que le privaba de conocer los importes concretos que se reclamaban, no pudiendo por tanto deducir que existiese una voluntad de impago.

3.- Recurrida en apelación, entonces se minoró en segunda instancia el objeto de la reclamación, siguiendo la acción de desahucio únicamente por la falta de pago de lo adeudado en concepto de obras necesarias, acordadas por resolución administrativa firme. También se interesó la nulidad de actuaciones a partir de la preclusión del plazo de 10 días dados en el decreto de 14 de marzo de 2013 a los demandados, a tenor de lo dispuesto en el art. 227 LEC por infracción del art. 440.3 LEC . La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso.

4.- En cuanto a nulidad de actuaciones entendió que no había lugar a su estimación, toda vez que la parte recurrente y actora consintió la celebración de la vista aun cuando la demandada no había formulado expresamente oposición en los términos que prevé el artículo 440.3 LEC . Añade, como sustento de su decisión, que pese a no observarse dicho trámite legal la parte no sufrió indefensión, ya que no recurrió la diligencia de ordenación que unió el escrito de personación de los demandados e indicaba que la comparecencia apud acta se haría en el acto del juicio señalado.

5.- Entrando en el fondo de la cuestión, y en concreto a las repercusiones de obras a que había circunscrito la actora su recurso de apelación, cita la sentencia de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que remite a la STS de 21 de mayo de 2009 , por la que sólo se permite la repercusión por obras de conservación cuando se trate de contratos anteriores al 1 de julio de 1964, pues en los posteriores a esa fecha sólo será posible si así consta expresamente pactado en el contrato.



www.civil-mercantil.com

Hecha la anterior consideración, por haber existido debate en la doctrina sobre dicha cuestión, recoge que, en el supuesto que se enjuicia, el contrato es de 1976, es decir posterior a la LAU de 1964, y no contiene pacto expreso sobre repercusión de obras.

No obstante, en el último párrafo del Fundamento de Derecho Tercero afirma, como ratio decidendi relevante de la desestimación de la demanda, que «está improbadamente que la parte acreedora haya notificado convenientemente la cantidad que ahora reclama (1023,38 €) como repercusiones de obras necesarias desde el 6 de marzo de 2009 hasta la presentación de la demanda, y en consecuencia no se cumplen los requisitos legales para que el impago de esa cantidad sea motivo de desahucio».

6.- Recurre la parte demandante en casación al amparo del art. 477.2.3º LEC alegando la existencia de interés casacional. Se articula en dos motivos:

(i) En el primero se denuncia la infracción del art. 114.1 del TR LAU 1964 en relación con la Disposición Transitoria Segunda A) 1 y C) 10 y 10.3 regla 1ª de LAU 1994 . Solicita que se fije la siguiente doctrina: En los contratos de arrendamiento de viviendas, celebrados durante la vigencia del TR LAU 1964, el arrendador 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 cuando las mismas se hayan acordado por resolución administrativa firme, de acuerdo con las demás reglas del epígrafe 10.3 apartado c) de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU 1994.

Alega que la motivación que ofrece la sentencia recurrida para desestimar el recurso siguiendo la doctrina del TS desde la STS de 21 de mayo de 2009 no es correcta y se opone a lo establecido con posterioridad en otras sentencias. Así la sentencia recurrida conforme a la STS de 21 de mayo de 2009 concluye que solo está permitida la repercusión por obras de conservación a los contratos anteriores a 1 de julio de 1964, ya que a los posteriores le es de aplicación el art. 97 de la LAU de 1964 y puesto que se pudo pactar la renta y su cláusula de actualización los arrendadores no se han visto compelidos a la congelación de las rentas por lo que no era necesario un apoyo específico de estabilización [que es el impuesto por el artículo 108], ya que podían calcular los gastos previsibles a la hora de fijar la renta y su reajuste, de ahí que solo pueda admitirse las repercusiones por obras de conservación en los contratos formalizados con posterioridad al 1 de julio de 1964 si así consta expresamente pactado en el contrato, y en el presente caso no se pactó nada al respecto.

Señala que la sentencia recurrida al razonar así se opone a la doctrina contenida en STS de 30 de octubre de 2013 que establece la peculiaridad de que estando ante un supuesto de obras impuestas administrativamente que no es el caso de la analizada en sentencia de 21 de mayo de 2009, pues la DT 2ª establece la disyuntiva entre los casos del art. 108 de la LAU de 1964 y los casos de obras impuestas administrativamente, en cuyo supuesto sí son repercutibles las obras en los contratos de arrendamientos de viviendas concertados antes de 9 de mayo de 1985 y posteriores a 1964, como sucede en el caso que nos ocupa, que se trata de obras impuestas por resolución administrativa firme. Así se reproduce también en STS de 26 de noviembre de 2014 RCIP num. 3391/2012 , si bien esta no se cita por la parte recurrente. La parte además cita algunas sentencias respecto del alcance que ha de reconocerse hoy a la causa resolutoria prevista en el artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , a efectos de considerar si el impago del importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles o del coste de los servicios o suministros ha de entenderse comprendido en la causa 1ª del artículo 114 de la Ley anterior a efectos de la posible resolución del contrato, entre las que destaca las SSTS de 12 de enero de 2007 , 25 de septiembre de 2008 y 15 de junio de 2009 .



www.civil-mercantil.com

(ii) En el motivo segundo se reitera la infracción del art. 114.1 del TR LAU 1964 en relación con la Disposición Transitoria Segunda A) 1 y C) 10 y 10.3 regla 1ª de LAU 1994 y en el se alega la existencia de interés casacional por existir jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias Provinciales respecto de la posibilidad de repercutir o no obras de reparación acordadas por resolución administrativa firme en los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia de la LAU 1964. Así distingue entre aquellas Audiencias Provinciales que mantienen que en los contratos formalizados con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1964, solo se podrán repercutir al arrendatario el importe de las obras necesarias si así consta pactado en el contrato, sin distinguir entre los dos tipos de repercusiones por obras que regula la Disposición Transitoria Segunda apartado C) 10.3 de la LAU 1994 , entre las que cita la SSAP de Barcelona (Sección 13ª) de 27 de diciembre de 2012 , 4 de octubre de 2012 y 21 de marzo de 2012 . Y contraponiéndose a dicha postura están las SSAP de Barcelona (Sección 4ª) de 8 de marzo de 2013 y 3 de mayo de 2012 y las SSAP de Cádiz (Sección 2ª) de 15 de mayo de 2012 , las cuales admiten la posibilidad de repercutir las obras de reparación necesarias acordadas por resolución administrativa firme fijando que, en aplicación de la anterior doctrina del TS (STS de 21 de mayo de 2009) a aquellos contratos posteriores a la LAU 1964 no le es aplicable el art. 108 TRLAU 1964 y solo pues la segunda parte de la disyuntiva que recoge el apartado C) 10.3 de la DT 2ª, por lo que en los contratos suscritos bajo la vigencia de la LAU 1964 , solo cabe la repercusión por obras de reparación solicitadas por resolución judicial o administrativa firme.

7.- También formula recurso extraordinario por infracción procesal articulado en tres motivos:

(i) En el motivo primero, al amparo del art. 469.1.3º LEC se alega la infracción del art. 440.3 de la LEC ya que pese a que la parte demandada había dejado precluir el plazo de diez días concedido por Decreto de 14 de marzo de 2013 para que comparecieran y formularan oposición, no se había dado por terminado el juicio sin celebración de vista, lo que fue denunciado al inicio del acto del juicio, sin que la juzgadora se hubiera pronunciado al respecto, continuando sin más la vista. Alegaba que el 9 de abril de 2013 solo compareció ante el Juzgado la procuradora de los demandados, manifestando que representaba a estos y que se acreditaría tal representación mediante comparecencia apud acta , dictándose diligencia de ordenación de 11 de abril de 2013 en tal sentido, sin que dicho escrito contuviera oposición alguna, pese a lo cual se mantuvo la celebración del juicio prevista para el día 13 de mayo de 2013, teniendo lugar este sin que los demandados hubiera formulado oposición alguna y pese a que al inicio de este se hubiera realizado por la parte demandante tal puntualización, sobre la que el juez de instancia ni siquiera se pronunció, como así se ha podido comprobar con la reproducción del vídeo de la vista, continuando sin más la vista. Terminado el juicio y dictándose sentencia desestimatoria se alegó nulidad de actuaciones que fue desestimada en la sentencia de segunda instancia por entender que la parte había consentido la celebración de la vista aun cuando la demandada no había formulado oposición en los términos del art. 440.3 de la LEC que no había recurrido la diligencia de ordenación que une el escrito de personación de los demandados y que no había sufrido indefensión.

(ii) En el motivo segundo, al amparo del art. 469.1.4º de la LEC se invoca la infracción del art. 24 CE , por errónea valoración de la prueba documental, ya que de la misma consta que en anterior procedimiento de desahucio nº 522/2009 la sentencia firme que recayó y declaró enervada la acción estableció que la falta de pago de los conceptos que se reclamaban y que son coincidentes con los que se reclamaban en la presente demanda eran de cuenta del arrendatario y su falta de pago podía generar la resolución del contrato, que el arrendatario



www.civil-mercantil.com

tuvo conocimiento del requerimiento de las cantidades adeudadas a través de la demanda interpuesta en dicho momento, ya que el requerimiento previo a la demanda solo se había efectuado a la hija del arrendatario y no a este, y dado que había consignado procedía la enervación a demandado. Precisa que si bien la sentencia recurrida tiene en cuenta de esta documentación la sentencia dictada por la AP Madrid (Sección 10ª) el 1 de marzo de 2010 incurre en error ya que de la misma extrae que no está probado que la parte arrendadora hubiera notificado convenientemente a la arrendataria la cantidad que ahora reclama como repercusiones de obras necesarias desde el 6 de marzo de 2009 hasta la presentación de la demanda, obligándole a practicar un requerimiento de pago cada mes, cuando como se dijo en la sentencia de primera instancia las repercusiones por obras ya eran conocidas por el arrendatario.

(iii) En el motivo tercero, con fundamento en el art. 469.1. 2º LEC se alega la infracción del art. 222.4 LEC , ya que la sentencia recurrida obvia los hechos que sirvieron de base a la sentencia dictada en los autos nº 522/2009, aportada como documental en las presentes actuaciones y en concreto, que el arrendatario venía obligado a satisfacer la totalidad de las cantidades adeudadas en dicho procedimiento, incluidas las referidas a las obras necesarias realizadas en el edificio, así como que el arrendatario tuvo conocimiento del requerimiento de pago de las mismas a través de la demanda en su día interpuesta, ya que fue cuando consignó la cantidad entonces adeudada enervando la acción, al no haberse efectuado el requerimiento previo a la interposición de la demanda en la persona del arrendatario sino en el de su hija. De ahí que la sentencia recurrida debió pronunciarse sobre la obligación del arrendatario de abonar los importes mensuales de la repercusión de las obras realizadas en el edificio devengadas desde marzo de 2009 hasta enero de 2013 por dicho concepto y no afirmar que estaba improbadamente la notificación al arrendatario de la cantidad reclamada como repercusiones de obras desde el 6 de marzo de 2009 hasta la presentación de la demanda, cuando la anterior sentencia ya fijó como sustento de la enervación de la acción que el arrendatario tuvo conocimiento del requerimiento de las cantidades adeudadas (incluida la de repercusión por obras) a través de la demanda interpuesta.

8.- La Sala dictó auto el 14 de octubre de 2015 admitiendo los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal.

9.- Dado el oportuno traslado a la parte recurrida presentó escrito de oposición a ambos recursos y, por lo que respecta al recurso de casación, alegó como relevante que, con independencia de la procedencia o no de las repercusiones por obras pretendidas por los recurrentes, tanto la sentencia recurrida como la de la primera instancia consideran como motivo esencial de la desestimación de la demanda el hecho de no haber notificado las arrendadoras al arrendatario las repercusiones de las obras, ni la cuantía del suministro de agua, IBI, ni recibos de basura, incumpliendo así lo dispuesto en el artículo 101.1 LAU de 1964

Recurso de casación.

Segundo. Admisibilidad del recurso

1.- Centrado el debate jurídico en estos términos y como precisa la parte recurrida en su escrito de oposición al recurso, con independencia o no de la procedencia de las repercusiones por obras pretendidas por la parte recurrente, ha de partirse para resolver el presente recurso de casación de los hechos probados de la sentencia impugnada y de la ratio decidendi de esta. Y en tal sentido no puede obviarse que está tiene por improbadamente que la



www.civil-mercantil.com

parte arrendadora haya notificado convenientemente la cantidad que por tal concepto ahora reclama como repercusiones de obras necesarias desde el 6 de marzo de 2009 hasta la presentación de la demanda, siendo este un requisito previo e inexcusable de la parte para la procedencia de su reclamación, tal y como se aprecia en la sentencia recurrida que concluye que al faltar tal notificación no se cumplen los requisitos legales para que el impago de esta cantidad sea motivo de desahucio.

Así las cosas, y por más que se considere ajustada a derecho, conforme a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, de la que son exponentes las SSTs de 30 de octubre de 2013 RC num. 1513/2011 y de 26 de noviembre de 2014 RCIP num. 3391/2012, que cuando las obras no son simplemente las necesarias para la adecuación, sino que son las impuestas por la Administración, son legalmente repercutibles en el arrendatario en los contratos de arrendamientos de viviendas concertados antes de 9 de mayo de 1985, como es nuestro caso (contrato de arrendamiento de 1976), los motivos han de ser desestimados al estar incursos en la causa de inadmisión de inexistencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo al carecer de consecuencias para la decisión del conflicto atendida la ratio decidendi de la sentencia recurrida y porque la aplicación de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo invocada solo puede llevar una modificación del fallo recurrido mediante la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considera probados (art. 477.2 y 483. 2. 3º en relación con el art. 477.2.3 LEC) causa de inadmisión que en este momento procesal, se convierte en causa de desestimación.

2.- La parte recurrente parte en todo momento de que realizadas las obras en el edificio impuestas por resolución administrativa firme, el importe de las mismas es legalmente repercutible al arrendatario, de manera que la falta de pago de tales gastos puede generar la resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con lo preceptuado en el art. 114.1º LAU 1964. En su argumentación elude que la sentencia recurrida declara que no se ha probado que el arrendador notificara al arrendatario las cantidades devengadas por este concepto desde el 6 de marzo de 2009 hasta la fecha de esta demanda, así como que con anterioridad a la misma el requerimiento de pago realizado no se hizo en la persona del arrendatario sino de su hija que era tan solo ocupante de la vivienda, como resulta probado en los autos de Juicio Verbal de Desahucio 522/2009 (SAP de Madrid 1 de marzo de 2010) en los que se declaró enervada la acción de desahucio por haber consignado el arrendatario la cantidad adeudada tras tener conocimiento del requerimiento a través de la demanda. De esta forma, la sentencia recurrida, tras la valoración de la prueba y confirmando lo dispuesto por la sentencia de primera instancia en cuanto a este extremo, concluye que pese a que el demandado viene obligado legalmente al pago en concepto de repercusiones de obras, sin embargo la actora debía notificárselo, sin que conste que el demandante cumpliera con su obligación de notificar dichas repercusiones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 101.1 de la LAU 1964.

Las sentencias citadas en fundamento del interés casacional efectivamente vienen referidas a supuestos de repercusión de obras necesarias impuestas administrativamente, más en todas ellas el supuesto de hecho es diverso al ahora examinado ya que en ellas queda probado que la propiedad notificó la repercusión de las obras efectuadas al arrendatario. No ocurre tal circunstancia en el presente caso, cuestión que resulta totalmente obviada por la recurrente en su recurso de casación.

En la medida que esto es así, la Sentencia recurrida no se opone a las Sentencias de esta Sala citadas como infringidas, ni existe la contradicción jurisprudencial entre Audiencias Provinciales alegada, debiendo mantenerse dicha resolución incólume en casación. Debe recordarse que el interés casacional consiste en el conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso (que es el motivo del recurso de

casación), en contradicción con la doctrina de esta Sala (lo que constituye presupuesto del recurso), por lo que es obvio que ese conflicto debe realmente existir y ser acreditado por la parte, siendo improcedente todo intento de recurso en el que se invoque el «interés casacional» que se manifieste como meramente nominal, artificioso o instrumental, ya que no podría cumplirse el fin del recurso, que es el mantenimiento o el cambio motivado de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha sido contradicha.

3.- No obstante, y aunque la anterior decisión pudiese evitar el examen por la Sala del recurso extraordinario por infracción procesal, vamos a ofrecer respuesta al mismo, por la íntima conexión que presenta con la ratio decidendi de la sentencia recurrida, a la que ya se ha hecho mención.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

Tercero. *Decisión de la Sala sobre el Primer Motivo.*

1.- Para la oportuna decisión sobre este motivo conviene hacer una sucinta exposición de la sucesión de las actuaciones procesales:

(i) La demanda de desahucio por falta de pago se presentó el 28 de enero de 2013.

(ii) El 14 de marzo de 2013 el secretario judicial, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 440.3 LEC, admitió a trámite la demanda y dio traslado de ella a la parte demandada requiriéndola para que, en el plazo de 10 días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, o en otro caso comparezca ante el secretario y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la elevación. Para el caso de que el demandado formule oposición... se cita a las partes para la celebración del juicio el día 13 de mayo de 2013 a las 9,25 horas.

(iii) Los demandados se personaron en escrito de 9 de abril 2013 (según representación a acreditar en comparecencia apud acta que se señale al efecto), sin más alegaciones.

(iv) Se dictó diligencia de ordenación el 11 de abril de 2013 por la que se hacía saber que la comparecencia "apud acta" se practicará en el acto del juicio señalado para el día 13 de mayo de 2013.

(v) Como de todas las conductas para las que fue requerida la parte demandada optó por la de comparecer, y no para pagar o enervar la acción, el secretario judicial entendió que ello equivalía a la oposición, y de ahí que remitiese a la parte al acto del juicio para la comparecencia apud acta interesada y, de ahí, que la vista se celebrase y se opusiese la demandada que compareció.

(vi) La parte actora no recurrió la diligencia de ordenación de 11 de abril de 2013 en la que, a pesar de no haberse hecho una sucinta oposición (artículo 440.3 LEC) mantenía la fecha de celebración del juicio y remitía a él a la parte demandada para la comparecencia apud acta.

2.- Con tales antecedentes el motivo no puede estimarse, pues, aunque es cierto que no se cumplió en sus estrictos términos el artículo 440.3 LEC , ya que la personación de la



www.civil-mercantil.com

parte demandada no fue acompañada de una sucinta oposición, también lo es que el secretario judicial, según se ha recogido, no lo entendió así, manteniendo el día señalado para la vista y remitiendo a ésta para que aquélla llevase a cabo la comparecencia apud acta.

Consecuencia de lo anterior es que no puede pretender la actora, que no recurrió tal diligencia de ordenación, hacer recaer la grave consecuencia de la irregularidad procesal sobre la parte demandada que se atuvo a la decisión procesal del secretario judicial.

La recurrente, por tal motivo, no ha sufrido efectiva indefensión, ya que si hubiese recurrido la diligencia de ordenación el secretario judicial hubiese podido reparar éste, en su caso, la infracción procesal y la parte demandada cumplir con rigor el precepto infringido.

Con la decisión adoptada por la sentencia recurrida se evita dilaciones procesales sin eficacia, y, además sin que se cause indefensión efectiva a ninguna de las partes.

Cuarto. *Decisión de la Sala sobre los Motivos Segundo y Tercero.*

Ambos motivos deben desestimarse por las razones adelantadas en la decisión del recurso de casación, ya que la parte recurrente, de modo renuente, insiste en que hizo el oportuno requerimiento al arrendatario a través de la demanda, indicando el importe reclamado por la repercusión de obras, obviando que ese no es el reproche de la sentencia recurrida, sino que lo que ésta sostiene es que ni en el procedimiento previo ni en el presente se ha acomodado la parte a la notificación que prevé el artículo 101 de la LAU 1964, sujetándose a las reglas que se contienen en él.

Esa exigencia legal no aparece acreditada en el proceso anterior ni en éste y, de ahí, que no pueda alegarse como infracción de la sentencia recurrida el error «patente» en la valoración de la prueba.

Quinto.

De conformidad con lo previsto en los artículos 394.1 y 398.1 LEC procede imponer a la parte recurrente las costas de ambos recursos, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar los recursos por infracción procesal y de casación interpuestos por la procuradora doña Mercedes Marín Iribarren, en nombre y representación de doña Gloria, doña Rafaela y doña Alejandra, contra la sentencia dictada el 23 de junio de 2014, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.ª), en el rollo de apelación n.º 597/2013, dimanante de juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 175/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 48 de Madrid.

2.º Confirmar la sentencia recurrida, declarando su firmeza. 3.º Imponer a la parte recurrente las costas de ambos recursos, compartida del depósito constituido para recurrir.



www.civil-mercantil.com

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas Eduardo Baena Ruiz Fernando Pantaleon Prieto Xavier O'Callaghan Muñoz

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.