



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 709/2014, de 26 de noviembre de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3391/2012

SUMARIO:

Arrendamiento de vivienda. Contrato anterior a 9 de mayo de 1985. Régimen transitorio. Repercusión de obras necesarias al inquilino. Cuando, se trata de arrendamientos celebrados durante la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se pudo pactar la renta y su cláusula de actualización lo que supone que el propietario no puede repercutir el importe de los gastos, con una excepción: cuando las obras se hayan ejecutado en virtud de una resolución judicial o administrativa. En tal caso, el propietario puede repercutir el importe de los gastos relativos a obras de reparación necesaria sin son impuestas por resolución administrativa firme tal y como señala la Disposición transitoria 2.ª apartado C) punto 10.3 para contratos firmados antes del 9 de mayo de 1985.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 95, 97, 107, 108 y 111.

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. segunda apdo. C). 10.3.

PONENTE:

Don José Luis Calvo Cabello.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Noviembre de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación núm. 3391/2012, interpuesto por la procuradora doña María Gisbert Rueda, en nombre y representación de don Carlos Ramón , contra la sentencia dictada en apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso núm. 428/2012 , procedente de los autos de juicio ordinario núm. 1750/2008 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Valencia. Es parte recurrida doña Remedios .

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

El Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Valencia dictó sentencia el 22 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva dice así:



www.civil-mercantil.com

«Que estimando la demanda formulada por el Procurador D. Jesús Queresa Palop en nombre y representación de D^a Remedios en nombre propio y como sucesora de su hermana, D^a Berta , fallecida durante el curso del procedimiento, contra D. Carlos Ramón sobre declaración de legitimidad de la repercusión a razón de 30,70 euros mensuales desde agosto de 2008 por obras de refuerzo estructural, con ocasión de la rehabilitación de la vivienda puerta NUM000 , en el edificio de la CALLE000 n° NUM001 de Valencia en el que se integra la vivienda puerta NUM002 que ocupa en régimen de arrendamiento el demandado en virtud de contrato de fecha 30 de noviembre de 1970, y solicitud de condena al pago del importe de tal repercusión hasta el completo reintegro del importe total soportado por la parte arrendadora, más intereses legales y costas, debo realizar y realizo los siguientes pronunciamientos:

1) Que se declara ajustada a Derecho la repercusión a razón de 30,70 euros mensuales con efectos desde agosto de 2008 por obras de refuerzo estructural, con ocasión de la rehabilitación de la vivienda puerta NUM000 , en el edificio de la CALLE000 n° NUM001 de Valencia en el que se integra la vivienda puerta NUM002 que ocupa en régimen de arrendamiento el demandado en virtud de contrato de fecha 30 de noviembre de 1970.

2) Que se condena a D. Carlos Ramón a estar y pasar por la anterior declaración y a abonar a la parte actora el importe de tal repercusión con efectos desde agosto de 2008 a razón de 30,70 euros mensuales y hasta el completo reintegro del importe 3070,44 euros soportado por la parte arrendadora por dichas obras.

3) Que se condena al demandado al pago del interés legal que deberá calcularse sobre la cantidad mensual de 30,70 hasta completar la cantidad total de 3070,44 euros, e iniciándose el cómputo desde agosto de 2008 hasta que se alcance el abono de esta última cantidad.

4) Se imponen las costas al demandado.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso apelación ante este Juzgado en el plazo de los veinte días siguientes al de su notificación».

Segundo.

La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia el 29 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es la siguiente:

«Desestimamos el recurso de Apelación formulado por la representación de D. Carlos Ramón contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Valencia en fecha 22 de marzo de 2012 en Autos de Juicio Ordinario número 1750/2008 la que confirmamos íntegramente y todo ello con expresa imposición a la parte apelante de las costas devengadas en esta alzada».

Tercero.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2012, la procuradora doña María Gisbert Rueda, en nombre y representación de don Carlos Ramón , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal contiene un único motivo: «Infracción del artículo 218 de la LEC en relación con el artículo 120.3 y 24.1 de la Constitución , resultando de aplicación el art. 469.2 ° y 4° de la LEC ».



www.civil-mercantil.com

El recurso de casación contiene un único motivo: «Inaplicación del apartado c) 10.3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para arrendamientos celebrados con posterioridad al 1 de julio de 1964».

Cuarto.

Por auto de 19 de noviembre de 2013, la Sala acordó no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal, al no haber agotado la parte todos los medios posibles para subsanar la infracción denunciada y admitir el recurso de casación por concurrir los requisitos legales.

Quinto.

Mediante escrito presentado el 8 de enero de 2014 en el Registro General del Tribunal Supremo, doña Reyes Virginia García Palma, en nombre y representación de doña Remedios se opuso al recurso.

Sexto.

Por providencia de 1 de octubre de 2014, la Sala se señaló el día 19 de noviembre de 2014, para deliberación, votación y fallo.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Luis Calvo Cabello,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Son hechos relevantes los siguientes:

1. El 30 de noviembre de 1970, doña Berta y doña Remedios, como propietarias, y don Carlos Ramón, como arrendatario, suscribieron contrato de arrendamiento del inmueble sito en la ciudad de Valencia, CALLE000, núm. NUM001, puerta NUM002.

2. Como consecuencia de una serie de obras de refuerzo estructural, para cuya realización el Ayuntamiento de Valencia había requerido varias veces a la Comunidad desde 1988, las demandantes asumieron el pago de los gastos correspondientes a su condición de copropietarias en régimen de propiedad horizontal.

3. En la demanda correspondiente, las propietarias reclaman al arrendatario, por considerar legítima su repercusión, el importe abonado.

Segundo. Decisión del Juzgado

El Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Valencia estimó la demanda, declaró ajustada a derecho la repercusión a razón de 30,70 euros mensuales con efectos desde agosto de 2008 por obras de refuerzo estructural y condenó al demandado a pagar el importe de tal repercusión.



www.civil-mercantil.com

El Juzgado fundamentó su decisión en el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , cuya interpretación ha de hacerse -entendió- relacionándolo con el artículo 111 de la misma Ley .

Tercero. Decisión de la Audiencia

La Audiencia Provincial de Valencia desestimó el recurso de apelación y confirmó la decisión del Juzgado, si bien por razones diferentes.

Tras afirmar que, en aplicación de la sentencia de esta Sala de 21 de mayo de 2009 , el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 no es aplicable, cuando, como es el caso, se trata de arrendamientos celebrados durante la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, (lo que supone que el propietario no puede repercutir el importe de los gastos), indica -y con base en ello rechaza la apelación- que la misma sentencia del Tribunal Supremo contempla una excepción: cuando las obras se hayan ejecutado en virtud de una resolución judicial o administrativa. En tal caso, el propietario puede repercutir el importe de los gastos.

Cuarto.

Contra dicha sentencia el demandado interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Inadmitido el primero, el de casación se analiza en los fundamentos siguientes.

El recurso contiene un solo motivo. Atribuye a la Audiencia Provincial haber inaplicado «el apartado c) 10.3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, para arrendamientos celebrados con posterioridad al 1 de julio de 1964».

Quinto. Cuestiones debatidas

Atendida la fundamentación de la sentencia recurrida y el contenido del recurso de casación, dos son las cuestiones que deben ser resueltas, ambas relacionadas con el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , que dice: «No obstante lo dispuesto en el artículo anterior [Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador], en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 95 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del 12 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso puede exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el de asimilado a ésta del 50 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales».

Pues bien, la primera cuestión consiste en determinar si el artículo 108 es aplicable o no al caso, caracterizado por tratarse, de un lado, de un contrato suscrito en 1970 y, de otro, de la repercusión de obras necesarias para conservar la vivienda o el local de negocio en estado de servir para el uso convenido.

Si se concluye con la Audiencia Provincial que no es aplicable el artículo 108, deberá determinarse -será la segunda cuestión- si es aplicable al caso (la Audiencia la ha aplicado y el



www.civil-mercantil.com

recurrente combate esa aplicación) la llamada excepción consistente en que las obras hayan sido acordadas por resolución judicial o administrativa firme.

Sexto. Primera cuestión

La primera cuestión debe ser resuelta en el mismo sentido en que lo hizo la Audiencia Provincial porque en la sentencia de esta Sala de 21 de mayo de 2009 , como razona la de 30 de octubre de 2013 , declaró que «en los contratos posteriores a 1964, puesto que se pudo pactar la renta y su cláusula de actualización, conforme permitía el art. 97 de la LAU de 1964 , 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».

Séptimo. Segunda cuestión

La Audiencia Provincial, tras negar correctamente, de acuerdo con la doctrina de la Sala contenida en la sentencia anterior, la aplicabilidad del artículo 108, considera -y con base en ello desestima el recurso de apelación- que dicha sentencia contempla una excepción a la doctrina: cuando las obras se hayan ejecutado en virtud de una resolución judicial o administrativa. En tal caso, el arrendador puede repercutir el importe de los gastos causados por obras de reparación necesarias. Si, pues, en el caso juzgado las obras fueron realizadas después de varios requerimientos del Ayuntamiento a la Comunidad, las propietarias podían repercutir.

Ahora bien, le asiste la razón al recurrente cuando afirma que la sentencia de esta Sala de 2009 no contiene ninguna excepción, pues ciertamente se limita a declarar y justificar la inaplicabilidad del artículo 108.

Octavo. Desestimación del motivo

Pero de aquí no se sigue que resulte inaplicable la llamada excepción. Solo puede afirmarse que en la sentencia de 2009 no se recoge. Pero no que el recurso deba ser estimado.

El recurso debe ser desestimado porque la excepción es aplicable al estar establecida por una ley. En su Disposición Transitoria Segunda (Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985), apartado c (Otros derechos del arrendador), estipulación 10.3, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , reguladora de los Arrendamientos Urbanos, establece que 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, en los términos resultantes del artículo 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».

Aplicabilidad, pues, al caso por concurrir las condiciones para ello, como ya tiene declarado esta Sala en su mencionada sentencia de 30 de octubre de 2013 .

Después de recordar que en la sentencia de 21 de mayo de 2009 se declara que en los contratos posteriores a 1964, puesto que se pudo pactar la renta y su cláusula de actualización, conforme permitía el art. 97 de la LAU de 1964 , los arrendadores no se han visto compelidos a la congelación de las rentas por lo que no era necesario un apoyo específico de estabilización, ya que podían calcular los gastos previsibles a la hora de fijar la renta y su reajuste, añade en lo que aquí interesa:



www.civil-mercantil.com

«Sin embargo, en el presente litigio surge una particularidad que no fue objeto de análisis en la antecitada sentencia de esta Sala, cual es la situación concurrente cuando las obras no son simplemente las necesarias para la adecuación, sino que son las impuestas por la Administración.

Para este supuesto establece la Disposición transitoria segunda de la LAU de 1994 , en el apartado C) 10.3 que las obras serán repercutibles en el caso del art. 108 de la LAU de 1964 , que no concurre, "o" cuando son impuestas por resolución administrativa firme, que es el caso.

En resumen, no se infringe la doctrina jurisprudencial de esta Sala, dado que estamos 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».

Noveno.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del recurso.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Se desestima el recurso de casación interpuesto por don Carlos Ramón contra la sentencia dictada en apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso núm. 428/2012 , procedente de los autos de juicio ordinario núm. 1750/2008 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Valencia.

2. Se condena a la parte recurrente al pago de las costas del recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Jose Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O'Callaghan Muñoz. Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Luis Calvo Cabello, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

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.