

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ062802

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 605/2017, de 10 de noviembre de 2017

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2101/2015

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Uso de vivienda. Reparaciones necesarias para mantenerla en condiciones de habitabilidad. Resolución del contrato al exceder la obra del 50% del valor de la vivienda. Valor real. Coste de reposición. Tanto el importe de las obras de reparación como el valor de lo edificado, con exclusión del valor del suelo, ha de referirse a las concretas dependencias cuya resolución se pretenda. Igualmente que las valoraciones de reparación general del inmueble, cuando afectan a los elementos comunes habrán de tenerse en cuenta para cuantificar el coste de la reparación con referencia al 50%, que precisa la Ley como límite para determinar la procedencia o no de la situación de ruina técnica. Está fuera de toda lógica y de la equidad entender que las reparaciones necesarias que la LAU impone a los arrendadores a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para el uso convenido tengan alcance tal que obliguen a reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta solo para que continúe el arrendamiento. A la vista de esta doctrina cabe concluir que lo dictaminado pericialmente como valor de reposición es un valor superior al «valor real», pues por «valor real» debe considerarse el que se corresponde con la tasación del estado actual del inmueble. El valor tasado como de reposición se corresponde con el que costaría la construcción en la actualidad de una vivienda de similares características, y ya en este caso el valor de las obras excede en un 50% del valor de reposición, por lo que se estaría incurso en causa de resolución. Si atendiésemos al «valor real», sin duda, sería muy inferior al de reposición pues este parte de una nueva obra integral y el «real» se refiere a la valoración del inmueble con sus mermas actuales. Por tanto si con el valor de reposición el porcentaje mencionado sería del 50%, aún más será la diferencia si tenemos en cuenta el «valor real».

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 107 y 118.

Ley 29/1994 (LAU), art. 21 y disp. trans. segunda.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 217, 218, 456.1, 469.1.2.º y 477.2.3.º.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En Madrid, a 10 de noviembre de 2017

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 31 de marzo de 2015, dictada en recurso de apelación núm. 56/2015, de la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 419/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Zaragoza; recurso interpuesto ante la citada audiencia por Dña. Elsa, representada en primera y segunda instancia por el procurador D. Carlos Adán Soria, bajo la dirección letrada de D. Manuel Marco Briz, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el procurador D. Ignacio Aguilar Fernández en calidad de recurrente y sin que conste más partes personadas. Se hace constar que los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación fueron interpuestos, además de por la recurrente personada, por D. Indalecio, D. Maximino, D. Santos, Dña. Nuria, D. Luis Enrique, y Dña. Belinda, los cuales no se han

personado ante este tribunal por lo que se ha declarado sus recursos desiertos mediante decreto de 21 de enero de 2016.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- Dña. Inocencia , representada por el procurador D. Fernando Gutiérrez Andreu y bajo la dirección de la letrada Dña. Inocencia , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Indalecio y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

«Condenando al demandado a pagar a la actora la cantidad de treinta y tres mil ochocientos once euros con veintitrés céntimos con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada».

2.- El demandado D. Indalecio , actuando en su representación el procurador D. Carlos Adán Soria y bajo la dirección letrada de D. Manuel Marco Briz, contestó a la demanda y formuló reconvencción.

Contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestime la demanda íntegramente, con imposición de costas a la actora».

Y formuló demanda reconvenccional con los hechos y fundamentos jurídicos que estimó aplicables y suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que si se estima que deben realizarse obras necesarias que excedan el 50% del valor de la vivienda se declare resuelto el contrato, con imposición de costas».

3.- Dña. Inocencia formuló ampliación de la demanda contra D. Maximino , D. Santos , Dña. Nuria , D. Luis Enrique y Dña. Belinda y contra Dña. Elsa , y, manifestando los hechos y fundamentos legales que consideró de aplicación, suplicó al juzgado:

«Se dicte sentencia condenando a los demandados a pagar a la actora la cantidad de treinta y tres mil ochocientos once euros con veintitrés céntimos con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada».

4.- Respecto a la demanda reconvenccional, el procurador D. Fernando Gutiérrez Andreu, en representación de Dña. Inocencia , contestó a la misma oponiéndose y solicitando su desestimación y la absolución de su representada e imposición de las costas a la actora reconvenccional.

5.- Admitida la ampliación de la demanda, el procurador D. Carlos Adán Soria se personó en nombre y representación de los demandados en la misma Dña. Elsa , D. Maximino y D. Santos , Dña. Nuria y D. Luis Enrique , actuando igualmente el letrado D. Manuel Marco Briz, contestaron a la demanda y formularon reconvencción. En su contestación a la demanda solicitaron la desestimación íntegra de la misma con imposición de costas a la actora y en la demanda reconvenccional solicitaron se dictara sentencia en su día:

«Por la que si se estima que deben realizarse obras necesarias que excedan el 50% del valor de la vivienda se declare resuelto el contrato, con imposición de costas».

6.- Emplazada en legal forma la demandada Dña. Belinda , no contestó a la demanda declarándose su situación procesal de rebeldía.

6.- El procurador D. Fernando Gutiérrez Andreu, en nombre de Dña. Inocencia , se opuso a la demanda reconvenicional formulada por los nuevos demandados en la ampliación, solicitando la desestimación de dicha demanda reconvenicional, la absolución de su representada, y la imposición de las costas a la actora reconvenicional.

7.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Zaragoza se dictó sentencia, con fecha 30 de octubre de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que estimando la demanda promovida en juicio ordinario núm. 419/C-2012, instado por el procurador Sr. Gutiérrez Andreu; en nombre y representación de Dña. Inocencia , contra D. Indalecio , D. Maximino y D. Santos , Dña. Nuria y D. Luis Enrique y contra Dña. Elsa , representados por el procurador Sr. Adán Soria, y contra Dña. Belinda , en situación procesal de rebeldía, debo condenar y condeno dichos demandados a que paguen a la actora 33.811,23 euros en concepto de principal, más el interés legal de dicha suma desde la fecha de la interposición judicial de la demanda, condenándoles al pago de las costas procesales.

»Asimismo debo desestimar y desestimo la reconvenición formulada, absolviendo a la demandada reconvenida de las peticiones contra la misma formulados, condenando a la reconviniente al pago de las costas de la presente reconvenición».

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de los demandados personados, la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza dictó sentencia, con fecha 31 de marzo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. Adán Soria, en la representación que tiene acreditada, contra la sentencia dictada el pasado día 30 de octubre de 2014 por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Zaragoza, cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos íntegramente, imponiendo a la recurrente las costas de esta alzada».

Y en fecha 12 de mayo de 2015 se dictó auto denegando el complemento o aclaración de la sentencia solicitado por la apelante.

Tercero.

1.- Por Dña. Elsa se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- El supuesto previsto en el art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, habiendo resultado infringido el art. 218 LEC , por no ajustarse a las reglas de la lógica y de la razón, incurriendo en incongruencia interna. La sentencia impugnada rechaza la fundamentación jurídica de la sentencia de instancia, expone correctamente la legislación aplicable y la doctrina que lo interpreta, y en el fundamento jurídico séptimo, pese a insistir en que el informe pericial señala el valor de reposición, se remite al fundamento jurídico cuarto de la sentencia de instancia y concluye que el art. 118.2 LAU 1964 no es aplicable especulando genéricos motivos que no razona, y que ofrece de manera alternativa precedidos de la expresión «sea como fuere».

Motivo segundo.- El supuesto previsto en el art. 469.1.4.º de la LEC , por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución , en relación con el art. 218 de la LEC , por falta de motivación de la sentencia impugnada. En el fundamento jurídico séptimo de la misma se enumeran de manera alternativa generalidades imprecisas que impedirían la aplicación de la norma y su interpretación jurisprudencial, huérfanas de motivación en cuanto a su concurrencia, incurriendo en manifiesta irracionalidad.

Motivo tercero.- El supuesto previsto en el art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción del art. 218.1 de la LEC , al no haber resuelto la cuestión conforme a las normas aplicables al caso, incurriendo de este modo en incongruencia extra petita , pues a la pretensión de la parte, que es de hacer, resuelve reconociendo una obligación dineraria, obviando el mandato contenido en el art. 218 LEC que impone al tribunal, sin apartarse de la causa de pedir

acudiendo a fundamentos de hecho o de derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolver conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes.

E interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero y único.- En relación con el art. 477.1 LEC , por infracción del art. 118.2 del Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que resulta de aplicación en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, y la jurisprudencia que lo interpreta.

Junto con la recurrente reseñada interpusieron también los mismos recursos los demandados D. Indalecio , D. Maximino , D. Santos , Dña. Nuria , D. Luis Enrique , y Dña. Belinda , los cuales no se personaron ante este tribunal.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se declaró desiertos los recursos de los recurrentes no personados mediante decreto de 21 de enero de 2016; y por auto, de fecha 19 de julio de 2017, se acordó admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la recurrente personada Dña. Elsa y, al no constar personada parte recurrida alguna, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento.

2.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 18 de octubre de 2017, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes* .

La demandante es arrendataria de una vivienda en virtud de un contrato suscrito el 9 de marzo de 1966, y en tal condición reclama de los propietarios de dicha vivienda la cantidad de 33.811,23.-€ por los siguientes conceptos: coste de las reparaciones necesarias de la vivienda para mantenerla en condiciones de habitabilidad, y otros gastos, entre ellos los derivados del alquiler durante unos meses de otra vivienda. Tal reclamación la fundamenta en el art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 .

La parte demandada se opone a la demanda y formula reconvenición interesando la resolución del contrato de arrendamiento en cuanto si se estiman necesarias las reparaciones cuyo importe reclama la demandante, este excedería del 50% del valor de la vivienda, lo que al amparo del art. 118.2 de La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 le faculta para pedir la resolución contractual.

La demandante-reconvenida se opone a la reconvenición y niega que se cumplan los presupuestos del art. 118.1. LAU .

El Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Zaragoza dictó sentencia por la que estimó la demanda y desestimó la reconvenición con base en los siguientes fundamentos:

- Se considera acreditado que en fecha 3 de mayo de 2010 uno de los codemandados recibió un burofax remitido por el abogado de la demandante por el que se requería a la propiedad de la vivienda, con fundamento en el art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , a fin de que ejecutara las obras precisas para la conservación de la vivienda, pues el deterioro era grave y le había obligado a abandonar la vivienda. La parte realizó en mayo de 2010 en la referida vivienda unas obras de fontanería por importe de 1682.-€. Las obras necesarias a realizar en la vivienda que traen causa en el deterioro que presenta son valoradas en 30.025.-€ según el informe pericial aportado por la demandante. Según dicho informe del año 2011 la vivienda tenía problemas o defectos en tema de fontanería, con filtraciones y estructurales, si bien no amenazaba ruina, pudiendo ser reformada. La demandante vivió fuera de dicha casa y en un piso de alquiler desde febrero a agosto de 2011.

- La propietaria no ha cumplido con las obligaciones exigibles a todo arrendador determinadas en el art. 21 LAU (del año 1994), así, no ha realizado las obras necesarias para que la vivienda pudiera ser utilizada de manera normal por la arrendataria, hasta el extremo de haber situado a dicha vivienda en un claro y evidente deterioro. Y ha resultado acreditado que ese deterioro es real y que ha sido causado por dejadez e incumplimiento de sus obligaciones de la parte arrendadora. Por ello en aplicación del precepto mencionado, estima la demanda.

- Sobre la concurrencia de la causa de extinción del arrendamiento prevista en art. 118.2 LAU (del año 1964) dice la sentencia:

«[...] el citado precepto impone una obligación al arrendador que solicita la resolución por la causa prevista en el artículo 118 de la LAU , cual es que el costo de la reparación exceda del 50 por 100 de su valor real, y todo ello, como ha determinado el Tribunal Supremo, con independencia de la causa originadora de la pérdida, destrucción o siniestro del edificio.

»Y aquí, precisamente, radica la cuestión en el caso que nos ocupa, pues en modo alguno resulta acreditado, de manera fehaciente, cual es el valor real de la vivienda arrendada pues, y como ha reconocido el perito de la parte demandada, Sr. Bernabe , lo que realizó fue una peritación para determinar el importe o valoración de la reposición.

»No pudiendo suplirse esa falta de prueba con estimaciones o presunciones y siendo carga de la parte que ejercita la acción de resolución por la causa tan especial y radical como lo es la prevista en el art. 118 LAU , no podemos por menos que desestimar la reconvencción formulada».

La parte demandada-reconviniente presentó recurso de apelación en el que se denuncia errónea interpretación del art. 118 LAU (del año 1964) en cuanto el «valor real» de la vivienda arrendada quedó demostrado por el «valoración de reposición» que se hace constar en el informe pericial aportado por la demandada, es decir, «el coste mínimo que supondría la construcción de una vivienda de similares características», tomando como coste medio las últimas construcciones realizadas en Zaragoza, que por sus características pudieran asimilarse a la vivienda referida.

Conforme al informe pericial, las obras de reparación de la vivienda se valoran en 28.604,97.-€ sin IVA, y el «valor a coste de reposición» en 35.206,15.-€.

La Audiencia Provincial de Zaragoza (sección 5.ª) desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primera instancia. Considera la Audiencia que la cuestión plantada debe regirse por el art. 118 LAU (del año 1964) y que la resolución del tema conflictivo pasa por determinar cómo se computa el valor real del piso a efectos de aplicación de aquel artículo.

En el fundamento de derecho sexto dice que para la resolución del caso:

«[...] se debe tener muy de consideración el informe pericial practicado, al fin de precisar el importe de las reparaciones que se aducen son necesarias y el valor del piso, para comprobar si existe o no la causa dicha de resolución [...]. Dicho informe es preciso en sus conclusiones [...]. Dice el señalado informe que el valor de las obras de reparación es de 28. 604,97 euros, y el de valoración de la vivienda de 35.206,15 euros».

Y en el fundamento de derecho séptimo, a la hora de resolver sobre la errónea interpretación del art. 118 LAU (del año 1964) por parte de la sentencia de primera instancia, hace suyos los argumentos de esta última y así, valora que cuando:

«[...] el informe pericial se refiere a "la construcción de una vivienda de similares características" por el valor que antes se ha dicho, por lo que, sea cual fuere la interpretación que haya de darse al informe pericial, que en el párrafo penúltimo del FJ cuarto de la sentencia se dice no se acomoda al contenido legal, aun cuando deba insistirse en que en aquel se alude a "la construcción" de una vivienda de similares características, es decir, a su valor de reposición, o, lo que es lo mismo, el precio actual por el que pueda ser sustituida en el tiempo presente, pero en cualquier caso, sea como fuere, o bien el valor señalado no permite aplicar tal precepto, o bien el reconviniente no ha acreditado que concurran en el hecho enjuiciado los presupuestos necesarios, a lo que venía obligado en virtud del artículo 217,2 de la Ley de Enjuiciamiento al constituir base de su pretensión resolutoria».

Y por ello desestima el recurso.

La parte demandada-reconviniente interpone recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal.

Recurso de casación. El recurso de casación se interpone al amparo del art. 477.2.3.º LEC por cuanto el procedimiento se tramitó por razón de la materia. Y se articula en un único motivo por el que se denuncia la infracción del art. 118.2. del Decreto n.º 4104/1964, de 24 de diciembre , Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como de la jurisprudencia que lo interpreta. La cuestión radica en determinar el valor del inmueble excluido el suelo considerando como tal la reconstrucción o reedificación del mismo o el valor de reposición como equivalente

al «valor real» al que se refiere el art. 118 LAU de 1964 . Y se citan dos sentencias de esta sala: sentencia 908/2008 de 9 de octubre de 2008 y sentencia 679/2008 de 16 de julio de 2007 . En el desarrollo del motivo se alega que la sentencia recurrida ha inaplicado la doctrina del Tribunal Supremo a pesar de que la cita y la expone.

Recurso extraordinario por infracción procesal. El recurso extraordinario por infracción procesal se articula en tres motivos.

En el motivo primero, al amparo del art. 469.1.2.º LEC , se denuncia la infracción del art. 218 LEC por no ajustarse la sentencia recurrida a las reglas de la lógica y de la razón, incurriendo en incongruencia interna. En el desarrollo del motivo se alega que la sentencia recurrida rechaza la fundamentación jurídica de la sentencia de primera instancia, expone correctamente la legislación aplicable y la doctrina que lo interpreta, y en el fundamento jurídico séptimo, pese a insistir en que el informe pericial señala el valor de reposición como valor de la vivienda, se remite al de la sentencia de instancia en concreto al fundamento jurídico cuarto, y concluye que el artículo 118.2 LAU de 1964 no es aplicable y lo hace especulando genéricos motivos que no razona y que ofrece de manera alternativa precedidos de la expresión «sea como fuere». Lo cual pone de manifiesto una contradicción entre lo razonado en el fundamento jurídico sexto y parte del séptimo y la conclusión emitida al final del fundamento jurídico séptimo.

En el motivo segundo, al amparo del art. 469.1.4º LEC se denuncia la infracción del art. 24 CE en relación con el art. 218 LEC por falta de motivación de la sentencia recurrida, en cuanto en el fundamento jurídico séptimo de la misma se enumeran de manera alternativa generalidades imprecisas que impedirían la aplicación de la norma y su interpretación jurisprudencial, huérfanas de motivación en cuanto a su concurrencia, incurriendo en manifiesta irracionalidad. En el desarrollo del motivo se invoca la tutela judicial efectiva, considerando que ha sido infringida por la sentencia recurrida al incurrir ésta en una evidente contradicción entre los fundamentos jurídicos sexto y séptimo. La sentencia parte de una prueba (informe pericial aportado por la demandada) en virtud de la cual quedan determinados el valor de la reparación y el valor de la vivienda arrendada -fundamento jurídico sexto-. Sin embargo, en el fundamento jurídico séptimo, contraviniendo cualquier lógica normal, considera que no se ha acreditado que concurren en el hecho enjuiciado los presupuestos necesarios para la aplicación del art. 118.2 LAU de 1964 .

En el motivo tercero, al amparo del art. 469.1.2.º LEC se denuncia la infracción del art. 218.1 LEC por incurrir la sentencia en incongruencia extra petita, pues a la pretensión de parte, que es de hacer, resuelve reconociendo una obligación dineraria. En el desarrollo del motivo se alega que en la demanda rectora lo que se pretendía era la reparación de determinadas deficiencias en una vivienda arrendada por parte del arrendador que según la norma aplicable (art. 107 LAU de 1964 o art. 21 LAU de 1994) es una obligación de hacer y sin embargo la sentencia recurrida condena al pago de una cantidad dineraria. Lo que procede según el derecho invocado será un pronunciamiento sobre las reparaciones necesarias en la vivienda y no sobre la entrega de una cantidad de dinero al arrendatario.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

Segundo. Motivos primero y segundo.

1.- Motivo primero.- El supuesto previsto en el art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, habiendo resultado infringido el art. 218 LEC , por no ajustarse a las reglas de la lógica y de la razón, incurriendo en incongruencia interna. La sentencia impugnada rechaza la fundamentación jurídica de la sentencia de instancia, expone correctamente la legislación aplicable y la doctrina que lo interpreta, y en el fundamento jurídico séptimo, pese a insistir en que el informe pericial señala el valor de reposición, se remite al fundamento jurídico cuarto de la sentencia de instancia y concluye que el art. 118.2 LAU 1964 no es aplicable especulando genéricos motivos que no razona, y que ofrece de manera alternativa precedidos de la expresión «sea como fuere».

2.- Motivo segundo.- El supuesto previsto en el art. 469.1.4.º de la LEC , por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución , en relación con el art. 218 de la LEC , por falta de motivación de la sentencia impugnada. En el fundamento jurídico séptimo de la misma se enumeran de manera alternativa generalidades imprecisas que impedirían la aplicación de la norma y su interpretación jurisprudencial, huérfanas de motivación en cuanto a su concurrencia, incurriendo en manifiesta irracionalidad.

Tercero. Decisión de la sala.

Se desestiman los dos motivos.

En la sentencia recurrida no se incurre en incongruencia ni en falta de motivación, en cuanto la resolución se sustenta en el análisis del informe pericial, si bien con unas conclusiones en las que difiere la parte recurrente,

por lo que la motivación es parca pero suficiente y concurre congruencia entre lo planteado y la respuesta obtenida (art. 218 LEC).

Cuarto. Motivo tercero.

Motivo tercero.- El supuesto previsto en el art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción del art. 218.1 de la LEC , al no haber resuelto la cuestión conforme a las normas aplicables al caso, incurriendo de este modo en incongruencia extra petita, pues a la pretensión de la parte, que es de hacer, resuelve reconociendo una obligación dineraria, obviando el mandato contenido en el art. 218 LEC que impone al tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolver conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes. Se desestima el motivo.

Tal y como declaró la Audiencia Provincial en el auto de complemento de sentencia de 12 de mayo de 2015 , lo que ahora se plantea en este motivo es una cuestión nueva, en cuanto no planteada en contestación a la demanda y por ello no debatida, por lo que no concurre falta de motivación (art. 218 LEC), dado que lo relativo a la condena dineraria no fue objeto de debate en la primera instancia y no podía introducirse en el recurso de apelación. (art. 456.1 LEC), ni tampoco ante esta sala.

Recurso de casación.

Quinto. Motivo único.

Motivo primero y único.- En relación con el art. 477.1 LEC , por infracción del art. 118.2 del Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que resulta de aplicación en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, y la jurisprudencia que lo interpreta.

Sexto. Decisión de la sala.

Se estima el motivo.

La cuestión jurídica que se plantea en el recurso de casación se centra en determinar si en la referencia que hace el art. 118.2 LAU de 1964 al «valor real» de la vivienda, se puede calcular atendiendo al valor de reposición de la misma, es decir, el coste que supondría la construcción de una vivienda de similares características.

Ha quedado incontrovertido que las obras que el arrendatario pretendía que efectuase el arrendador para mantener la vivienda arrendada (casa unifamiliar de una planta) en perfecto estado de uso ascendían a 33.811,23 euros, que fue la cantidad objeto de condena en primera instancia. El contrato de arrendamiento databa de 9 de marzo de 1966. La edificación se construyó en el año 1947.

Por su parte la demandada aporta informe pericial, tasando el valor de reposición cuantificándolo en 35.206,15 euros, por lo que alegaba que las obras a realizar superaban el 50% del valor real del inmueble, lo que era constitutivo de causa de resolución.

El art. 118 de la LAU de 1964 (aplicable por la fecha del contrato) establece como causas de resolución:

«1. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere este capítulo.

»2 . Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo».

El perito de la demandada-reconviniente concluye que:

«Valoración de la vivienda.-

»Para valorar la vivienda se ha considerado su valor a coste de reposición, es decir, con el coste mínimo que supondría la construcción de una vivienda de similares características, téngase en cuenta que en la actualidad no se construye con muros de adoba, que las del inmueble objeto de este informe en el momento actual.

»Se toma como coste medio las últimas construcciones realizadas en Zaragoza, que por sus características pudieran asimilarse a la vivienda de referencia.

»Planta baja 61 m2/cons. x 485,00.-€/m2.cons. = 29.585,00.-€
»13% Gastos generales = 3.846,05.-€
»6% Beneficio industrial = 1.775,10.-€
»Total coste construcción de la vivienda = 35.206,15.-€»

En la sentencia recurrida no se considera que el valor de reposición se corresponda con lo que el art. 118 de la LAU establece como «valor real».

Tampoco define la sentencia recurrida lo que considera como «valor real».

La sentencia 581/2011, de 20 de julio , declara:

«La jurisprudencia de esta sala en materia de resolución de contrato de arrendamiento por causa de pérdida técnica o económica, regulada en el artículo 118.2 de la LAU de 1964 , resulta concluyente al determinar que tanto el importe de las obras de reparación como el valor de lo edificado, con exclusión del valor del suelo, ha de referirse a las concretas dependencias cuya resolución se pretenda. Igualmente que las valoraciones de reparación general del inmueble, cuando afectan a los elementos comunes habrán de tenerse en cuenta para cuantificar el coste de la reparación con referencia al 50%, que precisa la Ley como límite para determinar la procedencia o no de la situación de ruina técnica (STS de 30 de junio de 2009)».

Declara la sentencia 1072/1993, de 11 de noviembre , que:

«Está fuera de toda lógica y de la equidad entender que las reparaciones necesarias que dichos artículos imponen a los arrendadores a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para el uso convenido tengan alcance tal que obliguen a reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta sólo para que continúe el arrendamiento de 1.950, de exigua renta y cuya reparación alcanza los límites que el artículo 118 pone para poder ejercitar la acción de resolución por ruina».

A la vista de esta doctrina cabe concluir que lo dictaminado pericialmente como valor de reposición es un valor superior al «valor real», pues por «valor real» debe considerarse el que se corresponde con la tasación del estado actual del inmueble.

El valor tasado como de reposición se corresponde con el que costaría la construcción en la actualidad de una vivienda de similares características, y ya en este caso el valor de las obras excede en un 50% del valor de reposición, por lo que se estaría incurrido en causa de resolución.

Si atendiésemos al «valor real», sin duda, sería muy inferior al de reposición pues éste parte de una nueva obra integral y el «real» se refiere a la valoración del inmueble con sus mermas actuales que como refiere el perito y se comprueba fotográficamente son patentes y considerables.

Por tanto si con el valor de reposición el porcentaje mencionado sería del 50%, aún más será la diferencia si tenemos en cuenta el «valor real».

En la sentencia recurrida no se concreta por qué no se considera computable el valor de reposición que establece el perito, por lo que procede estimar el motivo del recurso, acordando la casación de la sentencia y asumiendo la instancia dictamos una nueva por la que acordamos declarar la resolución del contrato de arrendamiento que liga a las partes, al concurrir la causa n.º 2 del art. 118 de la LAU de 1964 , lo que conlleva la desestimación de la demanda y la estimación de la reconvención.

Séptimo.

Se imponen al recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal, con pérdida del depósito constituido para recurrir (arts. 394 y 398 LEC).

No procede expresa imposición de las costas de la casación, acordando la devolución del depósito constituido para recurrir.

Se imponen a la demandante las costas de la primera instancia.

No procede expresa imposición de las costas de la apelación.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Dña. Elsa , representado por D. Ignacio Aguilar Fernández contra sentencia de 31 de marzo de 2015, de la apelación 56/2015, de la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza .

2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Elsa contra la misma resolución, casando la sentencia, en el sentido de desestimar la demanda y estimar la reconvencción interpuesta por los hoy recurrentes, condenando a la resolución del contrato de arrendamiento que liga a demandante y demandados-reconvinientes, de 9 de marzo de 1966, en relación con la vivienda sita en el n.º NUM000 de la CALLE000 , de Zaragoza.

3.º- Se imponen al recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

4.º- No procede expresa imposición de las costas de la casación, acordando la devolución del depósito constituido para recurrir.

5.º- Se imponen a la demandante las costas de la primera instancia.

6.º- No procede expresa imposición de las costas de la apelación. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.

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.