

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065124

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 498/2020, de 30 de septiembre de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1283/2018

SUMARIO:

Arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU de 1964. Repercusión de obras impuestas por la administración. En el presente caso, los demandantes-arrendatarios formularon demanda en la que solicitaron que se declarase que el aumento de la renta por repercusión de obras que desde marzo de 2009 hasta mayo de 2016 ha venido reclamando el arrendador, es nulo de pleno derecho. Se solicitó también que se declarase nulo el abono de las cantidades que indebidamente se repercutieron por este concepto. La sentencia recurrida sostiene que la cuestión estriba en determinar si los contratos de los demandantes se concertaron al amparo de la Ley de 1964, lo que hace inviable la repercusión practicada que es la tesis de los demandantes, o por el contrario se trata de contratos anteriores en los que sí cabe el mecanismo legal de la repercusión de las obras del art. 108 LAU de 1964. La Audiencia estimó en parte el recurso de apelación declarando la nulidad de pleno derecho de las repercusiones respecto de dos de los tres demandantes y condena al demandado a restituir las cantidades por la repercusión de obras indebidamente satisfechas, por cada uno de ellos. En casación, la sala declara que de la documental aportada por el demandado se deduce que el arrendador firmó con el Ayuntamiento un convenio para la rehabilitación de los edificios, repercutiendo el arrendador la cantidad invertida por él, dentro de los márgenes legales. La sala estima el recurso de casación y recuerda la doctrina jurisprudencial que declara que las obras impuestas por la Administración, la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, en el apartado C) 10.3 establece 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 consecuencia, al tratarse de obras impuestas por la Administración, si bien ejecutadas a través de Convenio, estaba el arrendador facultado para repercutirlas, pese a ser el contrato posterior a la LAU de 1964, por lo que procede estimar el recurso de casación, y asumiendo la instancia, desestimar la demanda interpuesta por los arrendatarios.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 100.1 y 4 y 108.

Ley 29/1994 (LAU), arts. 10.3 y disp. trans. segunda.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 218.1, 469.1.2.º, 477.2.3.º y 3 y 481.1.

PONENTE:*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 498/2020

Fecha de sentencia: 30/09/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1283/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/09/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia de Santander, Sección 2.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1283/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente
D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Eduardo Baena Ruiz
D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 30 de septiembre de 2020.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 24 de enero de 2018, dictada en recurso de apelación 734/2017, de la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Santander, dimanante de autos de juicio ordinario 392/2016, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Medio Cudeyo; recursos interpuestos ante la citada Audiencia por D. Bernardino, representado en las instancias por la procuradora Dña. Jorgelina Marino Alejo, bajo la dirección letrada de Dña. Carmen Mendieta Caviedes, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el procurador D. Roberto Granizo Palomeque en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se personan Dña. Magdalena y D. Cesar, representados por la procuradora Dña. Nazaret Mayoral Redondo, bajo la dirección letrada de D. Alfonso de Miguel Gutiérrez.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- Dña. Miriam, Dña. Magdalena y D. Cesar, representados por la procuradora Dña. Sonia García Rio y dirigidos por el letrado D. Alfonso de Miguel Gutiérrez, interpusieron demanda de juicio ordinario en ejercicio acumulado de acción de nulidad por repercusión indebida del coste de reparaciones a los arrendatarios de viviendas y acción de reclamación de cantidad, contra D. Bernardino y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que:

"Se declare que el aumento de la renta por repercusión de obras realizado por el arrendador en febrero de 2009, realizada en los arrendamientos de los tres demandantes, es contraria a la legalidad siendo nula de pleno derecho con fundamento en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo establecida en la sentencia del TS de 21 de mayo de 2009, en el sentido de que el artículo 108 de la LAU de 1964 no es de aplicación a los contratos de arrendamientos de viviendas celebrados durante la vigencia de esta ley.

"Se condene al demandado Don Bernardino a pagar las siguientes cantidades, a:

"Doña Miriam la cantidad de 8.105,81.-€

"Doña Magdalena la cantidad de 8.105,83.-€

"Don Cesar la cantidad de 15.326,11.-€

"Todo ello en concepto de reintegro de las cantidades indebidamente repercutidas por obras desde marzo del año 2009 y hasta el 31 de mayo de 2016, ambos inclusive.

"Se condene al demandado al pago de las cantidades que indebidamente se repercutan por obras desde el mes de junio de 2016 y que se sigan devengando durante la tramitación del presente procedimiento y hasta que recaiga resolución judicial firme.

"Se condene igualmente al demandado al pago de los intereses legalmente procedentes respecto de las cantidades indebidamente repercutidas.

"Y todo ello, con expresa, imposición de costas a la parte demandada.

Es Justicia que pido..."

2.- El demandado D. Bernardino, representado por la procuradora Dña. María Jorgelina Marino Alejo y bajo la dirección letrada de Dña. Carmen Mendieta Caviedes, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Por la que, desestimando íntegramente aquella demanda, se declare la procedencia de la repercusión del importe de las obras ordenadas por la Administración y realizadas en el inmueble propiedad de mi representado a las rentas abonadas por los inquilinos ahora demandantes y, en su consecuencia, se desestimen totalmente las reclamaciones de cantidad instadas por los demandantes y se absuelva al Sr. Bernardino de todos los pedimentos de condena formulados de contrario, pues así es de justicia que pido..."

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Medio Cudeyo se dictó sentencia, con fecha 13 de julio de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Desestimo íntegramente la demanda interpuesta en el presente procedimiento por el procurador Sra. García Río, en nombre y representación de Dña. Miriam, Dña. Magdalena y D. Cesar, contra D. Bernardino, representado por el procurador Sra. Marino Alejo.

"Condeno en costas a la parte actora".

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Santander dictó sentencia, con fecha 24 de enero de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos:

"1) Estimar el recurso de apelación;

"2) Revocar en parte la sentencia de instancia, y en su lugar, estimando en parte la demanda interpuesta por la representación de Miriam, Magdalena y Cesar contra Bernardino:

"a) Declarar la nulidad de pleno derecho de las repercusiones de obras giradas a Magdalena y Cesar a las que se refiere este procedimiento.

"b) Condenar al demandado a restituir a Magdalena, por las repercusiones de obras indebidamente satisfechas, la cantidad de 8.105,83 euros importe de las pagadas hasta el 31 de mayo de 2016, más las que se hayan podido abonar con posterioridad a esa fecha y hasta la firmeza de esta resolución, que se determinará en ejecución de sentencia, intereses legales correspondientes, y costas causadas a esta demandante en la primera instancia.

"c) Condenar al demandado a restituir a Cesar, por las repercusiones de obras indebidamente satisfechas, la cantidad de 15.326,11 euros importe de las pagadas hasta el 31 de mayo de 2016, más las que se hayan podido abonar con posterioridad a esa fecha y hasta la firmeza de esta resolución, que se determinará en ejecución de sentencia, intereses legales correspondientes y costas causadas a este demandante en la primera instancia.

"d) Y Absolver al demandado de todas las pretensiones formuladas por Dña. Miriam contra él en este procedimiento, imponiendo a esta demandante las costas causadas por ella al demandado en la primera instancia.

"3) Todo ello sin hacer imposición de las costas de esta alzada a ninguno de los litigantes respecto de los recursos estimados a Dña. Magdalena y D. Cesar; y con imposición a Dña. Miriam de las costas causadas en esta alzada a la parte apelada con ocasión de su desestimado recurso".

Tercero.

1.- Por D. Bernardino se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El recurso extraordinario por infracción procesal basado en el siguiente:

Motivo único.- De conformidad con el art. 471 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, al amparo de lo dispuesto en el epígrafe segundo del apartado 1 del art. 469 de la misma ley, por infracción del art. 218.1 de la ley de trámites por considerar que la sentencia impugnada ha incurrido, por error, en incongruencia al no haber decidido uno de los puntos litigiosos objeto de debate.

El recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Al amparo de lo prevenido en los arts. 477.2.3.º, 477.3 y 481.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la resolución del recurso presenta interés casacional al oponerse la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo contenida, entre otras muchas, en las sentencias de la Sala Primera núm. 301/2016, de 5 de mayo, rec. 105/2014, núm. 201/2015, de 9 de abril, rec. 670/2013 y núm. 194/2011, de 16 de febrero de 2012, rec. 2226/2006, infringiendo, por inaplicación, el principio general del derecho que implica la imposibilidad de ir contra los propios actos, en relación con el art. 7.1 del Código Civil.

Motivo segundo.- Al amparo de lo prevenido en los arts. 477.2.3.º, 477.3 y 481.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la resolución del recurso presenta interés casacional al oponerse la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de la Sala Primera núm. 685/2013, de 30 de octubre, rec. 1513/2011, núm. 581/2014, de 22 de octubre, rec. 2469/2012 y núm. 709/2014, de 26 de noviembre, rec. 3391/2012, infringiendo el epígrafe 10.3.c) de la disposición transitoria 2.ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en concreto en cuanto a la aplicación del art. 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 27 de mayo de 2020, se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Ariadna Latorre Blanco, en nombre y representación de Dña. Magdalena y D. Cesar, presentó escrito de oposición a los mismos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 23 de septiembre de 2020, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Antecedentes.

Los demandantes, arrendatarios, formulan demanda en la que solicitan que se declare que el aumento de la renta por repercusión de obras que desde marzo de 2009 hasta el 31 de mayo de 2016 ha venido reclamando el arrendador es nulo de pleno derecho pues el art. 108 LAU de 1964 no se aplica a los contratos de arrendamientos de viviendas celebrados durante la vigencia de esta Ley. Se solicita también que se declare nulo el abono de las cantidades que indebidamente se repercuten por este concepto desde el mes de junio de 2016 durante la tramitación del procedimiento hasta que recaiga resolución judicial firme.

En consecuencia, reclaman el reintegro de las cantidades que han abonado hasta el 31 de mayo de 2016.

Los demandantes alegaron que los arrendamientos se sitúan en torno a 1968-1969 que durante todos estos años han venido pagando puntualmente la renta. Que se les remitió una comunicación con fecha 23 de febrero de 2009 en la que se les informaba que siendo necesaria la realización de unas obras en la estructura, fachada y

cubierta del edificio, se iba a repercutir el coste de estas obras en la renta mensual en la medida individual que la propia comunicación explicaba en cada caso. Que desde entonces vienen haciendo frente a dicho pago y en abril de 2014 requirieron al arrendador para que justificase la razón de dichas obras y su importe.

Los demandantes, mantienen que la repercusión solo cabe para los arrendamientos existentes con anterioridad al 1 de julio de 1964, pero no para los posteriores, se cita la STS 305/2009 de 21 de mayo. Por ello, es indebida y contraria a derecho la repercusión del coste de las obras que han venido abonando y tienen derecho a reclamar que se reintegre el dinero abonado por tal concepto desde marzo de 2009. Subsidiariamente alegan que, en todo caso, si se entiende que es aplicable el epígrafe 10.3.c) de la Disposición Transitoria Segunda LAU, entienden que no se dan los requisitos exigidos pues no se ha justificado la necesidad de las obras.

El arrendador demandado reconoce la realidad de los arrendamientos, pero afirma que el inicio de los mismos es anterior al 1 de enero de 1965 ya que desde la entrada en vigor de la actual LAU se les está aplicando de forma pacífica la actualización del IPC que sustituyó la regla de actualización del art. 100.1 y 4 LAU 1964 prevista para los arrendamientos que subsistiesen a su entrada en vigor lo que implica que han aceptado dicha actualización porque sus arrendamientos son anteriores al 1 de enero de 1965.

En cuanto a las obras señala que el Ayuntamiento de Riotuerto decidió llevar a cabo obras de rehabilitación y urbanización en varios edificios del municipio entre ellos el que es objeto de los contratos de arrendamiento. Esta decisión fue puesta en conocimiento de los inquilinos que debieron desalojar el inmueble durante la ejecución de los trabajos, pagando los correspondientes alquileres por sustitución el demandado hasta que en septiembre de 2008 tuvo lugar el realojo una vez finalizada la obra.

En febrero de 2009 les comunicó la repercusión en la renta del importe de la inversión realizada por la propiedad de conformidad con el epígrafe 10.3 de la Disposición Transitoria Segunda LAU y en abril de 2009 se les facilitaron todos los datos. En abril de 2014 se dio nueva respuesta a la petición de información.

El demandado mantiene que no es de aplicación el criterio fijado en la sentencia citada puesto que cabe una excepción y es el supuesto que se da en este caso, ya que cabe la repercusión de las obras en aquellos supuestos que hayan sido impuestas por la Administración. Las obras fueron promovidas parcialmente por el Ayuntamiento, y los inquilinos han aceptado tácitamente la repercusión desde que les fue notificada la misma.

La sentencia de primera instancia resuelve en atención a la doctrina de los actos propios pues los demandantes no manifestaron oposición alguna en ningún momento desde que fueron informados en febrero de 2009 y han venido satisfaciendo puntualmente y sin protesta durante más de siete años los importes mensuales computados por tal concepto.

Los demandantes formularon recurso de apelación y la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Santander, estima en parte el recurso de apelación y, en consecuencia, declara la nulidad de pleno derecho de las repercusiones giradas a D.ª Magdalena y D. Cesar y condena al demandado a restituir las cantidades por la repercusión de obras indebidamente satisfechas, por cada uno de los demandantes.

Absuelve al demandado de las pretensiones formuladas por D.ª Miriam.

La sentencia recurrida sostiene que la cuestión estriba en determinar si los contratos de los demandantes se concertaron al amparo de la Ley 1964 lo que hace inviable la repercusión practicada que es la tesis de los demandantes, o por el contrario se trata de contratos anteriores en los que sí cabe el mecanismo legal de la repercusión de las obras del art. 108 LAU de 1964.

La Audiencia concluye que los contratos de Dña. Magdalena y D. Cesar, sí se concertaron después del 1 de enero de 1965. No sucede lo mismo con el contrato de Dña. Miriam que su propio hijo declaró en juicio que el nació en NUM000 de 1964 y ya nació en esa casa que su madre vivía allí desde 1963.

Frente a la sentencia dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Santander se interpone por el demandado recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal se formula al amparo del art. 469.1.2.º LEC, y se desarrolla en un motivo único en el que se denuncia la infracción del art. 218.1 LEC.

Se plantea la incongruencia de la sentencia recurrida al no haber dado respuesta a la procedencia de la aplicación de la disposición transitoria segunda epígrafe 10.3 c) pues quedó fijado como hecho controvertido y la sentencia recurrida ha considerado que se trataba de un argumento introducido ex novo en el recurso de apelación cuando se trata de una cuestión que fue objeto de debate.

El recurso de casación se plantea al amparo del art. 477.2.3.º LEC por interés casacional, por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo.

El primero se funda en la infracción del art. 7.1 CC, se alega por el recurrente que son actos admitidos por ambas partes, el hecho que en el año 2009 el demandado propietario envió una carta a cada uno de los inquilinos demandantes para comunicarles que iba a repercutir en sus rentas el importe de las obras realizadas, en aplicación del epígrafe 10.3.c) de la disposición transitoria 2.ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en la proporción correspondiente y con arreglo a los cálculos que también les explicaba.

Los demandantes recabaron asesoramiento profesional para requerir al demandado en dos ocasiones, en el año 2009 y 2014, pero no manifestaron en los dos requerimientos su oposición a tal repercusión y desde el año 2009 han venido abonando de forma pacífica la repercusión de las obras hasta la actualidad. Actos que evidencian

la aceptación tácita de los demandantes a la repercusión realizada. Se citan las SSTS 301/2016, de 5 de mayo, Rec. 105/2014 y 201/2015, de 9 de abril, Rec. 670/2013, entre otras.

El recurrente mantiene que el comportamiento indubitado de los demandantes vulnera la doctrina de los actos propios.

El segundo se funda en la infracción del epígrafe 10.3.c) de la disposición transitoria 2.^a de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en concreto, en cuanto a la aplicación del art. 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

El recurrente plantea que la sentencia recurrida solo tiene en cuenta para resolver la cuestión objeto de debate la fecha de los contratos de arrendamiento sin entrar a valorar la procedencia de la repercusión en las rentas por importe de las obras por su naturaleza.

Las obras fueron ordenadas e incluso promovidas en parte por el Ayuntamiento de Riotuerto, es decir, por la Administración, por ello, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo recogida en la STS 685/2013, de 30 de octubre, Rec. 1513/2011, procede la repercusión de las obras al tratarse de obras impuestas administrativamente.

Se cita también la STS 709/2014, de 26 de noviembre, Rec. 3391/2012.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

Segundo. Motivo único.

De conformidad con el art. 471 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, al amparo de lo dispuesto en el epígrafe segundo del apartado 1 del art. 469 de la misma ley, por infracción del art. 218.1 de la ley de trámites por considerar que la sentencia impugnada ha incurrido, por error, en incongruencia al no haber decidido uno de los puntos litigiosos objeto de debate.

Se alega incongruencia, al declararse en la sentencia de apelación que la cuestión planteada ahora en casación y antes en fase de oposición a la apelación, era una cuestión nueva que no se había debatido con anterioridad.

Tercero. Decisión de la sala. Incongruencia.

Se estima el motivo.

Esta sala debe discrepar del razonamiento de la sentencia recurrida, dado que desde el inicio del procedimiento, se introdujo el tema de las obras impuestas por la Administración.

De tal manera que el demandado (arrendador) en su contestación a la demanda hizo constar en el hecho tercero de la contestación a la demanda:

"TERCERO.- Así se han ido manteniendo los arrendamientos desde entonces, actualizándose año a año conforme al IPC, sin que en ningún momento hasta ahora los arrendatarios hayan manifestado que sus contratos eran posteriores al 1 de enero de 1965 y que, por tanto, no les era de aplicación la citada regla 8.^a del núm. 11 del apartado D) de la disposición transitoria segunda.

"No obstante, en el año 2006 el Ayuntamiento de Riotuerto, aprovechando la subvención convocada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria para financiar inversiones en rehabilitación y urbanización de grupos de viviendas, decidió llevar a cabo obras de rehabilitación y urbanización de los edificios del municipio que se encontraran en peor estado, entre ellos " DIRECCION001", de acuerdo con el anteproyecto redactado por el entonces arquitecto municipal Don Romulo por importe de 205.117,37 €.

"Más, comoquiera que dicha ayuda pública se limitaba al coste de ejecución del citado anteproyecto de rehabilitación de fachadas y cubierta redactado por el técnico municipal, siendo así que su ejecución precisaba, a su vez, del previo reforzamiento de la estructura del edificio o, lo que es lo mismo, siendo necesaria una rehabilitación más amplia de toda la edificación, sus propietarios y el Ayuntamiento convinieron llevarla a cabo de manera conjunta, abonando el Ayuntamiento la parte subvencionada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, esto es, la rehabilitación de las fachadas y la cubierta, y los propietarios el resto de la obra no subvencionada..."

El demandado igualmente razonó en el fundamento de derecho tercero de su contestación lo siguiente:

"Tercero.- Pero, aún más, tampoco es de aplicación al presente caso la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2009 porque, conforme también han declarado las Sentencias del mismo Alto Tribunal de 30 de octubre de 2013 y 26 de noviembre de 2014, tal doctrina tiene una excepción en aquellos supuestos en los que las obras cuyo importe se pretenda repercutir no sean simplemente las necesarias para la adecuación del inmueble al uso convenido sino que hayan venido impuestas por la Administración, pues entonces, dicen ambas Sentencias, sí son repercutibles a TODOS los arrendamientos de viviendas concertados antes del 9 de mayo de 1985.

"Pues bien, en el presente caso y de la documentación aportada a este escrito ha quedado plenamente acreditado que las obras de rehabilitación del edificio DIRECCION001 fueron ordenadas por el Ayuntamiento de

Riotuerto e, incluso, promovidas en parte por él en cuanto a las fachadas y el tejado por más que, para llevarlas a cabo, la propiedad hubo de ampliarlas al reforzamiento de toda la estructura del edificio".

Por tanto, los términos del debate eran claros y de ello se deduce que junto con la fecha de los contratos se debatió si se trataba de obras impuestas por la Administración y a ello no se dio respuesta en la sentencia de apelación.

Por ello, procede aceptar la incongruencia en aplicación del art. 218 LEC.

Recurso de casación.

Cuarto. Motivo segundo.

Al amparo de lo prevenido en los arts. 477.2.3.º, 477.3 y 481.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la resolución del recurso presenta interés casacional al oponerse la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de la Sala Primera núm. 685/2013, de 30 de octubre, rec. 1513/2011, núm. 581/2014, de 22 de octubre, rec. 2469/2012 y núm. 709/2014, de 26 de noviembre, rec. 3391/2012, infringiendo el epígrafe 10.3.c) de la disposición transitoria 2.ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en concreto en cuanto a la aplicación del art. 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Alega el recurrente que de acuerdo con las sentencias 685/2013, de 30 de octubre, y 709/2014, de 22 de octubre, debió declararse que la repercusión de las obras efectuadas encontraban amparo en la DT 2, apartado 10.3 de la LAU de 1994, al tratarse de obras impuestas administrativamente.

Quinto. Decisión de la sala. Obras impuestas por la Administración.

Se estima el motivo.

De la documental aportada por la demandada se deduce que el arrendador firmó con el Ayuntamiento de Riotuerto un convenio para la rehabilitación de los edificios, repercutiendo el arrendador la cantidad invertida por él, dentro de los márgenes legales.

En los apartados primero a tercero de la exposición del mencionado convenio consta lo siguiente:

"PRIMERO. Que el Ayuntamiento de Riotuerto tiene el objetivo de promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. Entre estas actividades se encuentra la necesidad de contar con un municipio y un entorno arquitectónico adecuado y agradable que permita el libre desarrollo personal de todos los vecinos. Por ello se considera preciso llevar a cabo obras de rehabilitación y urbanización de aquellos grupos de viviendas que se encuentran en peor estado.

"Para conseguir este objetivo, el Ayuntamiento de Riotuerto acudió a la subvención convocada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, para financiar inversiones en rehabilitación y urbanización de grupos de viviendas, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria n.º 138 de fecha 19 de Julio 2005, y que le ha sido otorgada por acuerdo de fecha 22 de diciembre de 2005 por un importe de 115.891,31 euros para este proyecto.

"SEGUNDO. Que D. Bernardino y D. Jose Manuel, son los propietarios del edificio sito en la Av. DIRECCION000 n.º NUM001 y NUM002 de La Cavada, que ha sido incluido dentro del anteproyecto de obras de rehabilitación del edificio " DIRECCION001" en La Cavada, redactado por el Arquitecto, D. Romulo, debido al deficiente estado de conservación y ornato en que se encuentra, y que valora las mismas en 205.117,37 euros.

"TERCERO. Que tanto el Ayuntamiento de Riotuerto como los Sres. Bernardino, tienen el objetivo común de que se proceda a la rehabilitación del citado edificio, precisándose por tanto, una colaboración estrecha que permita llevar a cabo dicha obra".

Esta sala en sentencia 685/2013, de 30 de octubre, declaró:

"En la sentencia citada de 21 de mayo de 2009, se viene a declarar 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.

"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 2^a 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".

A la vista de la referida doctrina jurisprudencial, debemos declarar que al tratarse de obras impuestas por la Administración, si bien ejecutadas a través de Convenio, estaba el arrendador facultado para repercutirlas, pese a ser el contrato posterior a la LAU de 1964, por lo que procede estimar el recurso de casación, y asumiendo la instancia, desestimar la demanda interpuesta por los arrendatarios.

Estimado el recurso, por el motivo segundo, es innecesario analizar el primero.

Sexto. Costas y depósito.

Estimados los recursos extraordinario de infracción procesal y de casación no procede imposición de costas, con devolución de los depósitos constituidos para recurrir (art. 398 LEC).

Se imponen a todos los demandados las costas de la apelación.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

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

1.º- Estimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por D. Bernardino, contra la sentencia de fecha 24 de enero de 2018 de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Santander (apelación 734/2017)

2.º- Casar parcialmente la sentencia recurrida en el sentido de desestimar la demanda interpuesta por Dña. Magdalena y D. Cesar.

3.º- No procede imposición de costas de los recursos extraordinario de infracción procesal y de casación, con devolución de los depósitos constituidos para recurrir (art. 398 LEC).

4.º- Se imponen a los demandados 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.