

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066194

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 569/2022, de 18 de julio de 2022

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4758/2019

SUMARIO:**Arrendamientos urbanos. Resolución del contrato por ruina. Litispendencia. Indemnización de daños y perjuicios por negligencia del arrendador.**

Demanda contra el arrendatario sobre la base de considerar concurrente la causa de resolución del contrato por ruina, con petición de condena al demandado a abandonar la vivienda litigiosa y dejarla libre y expedita a disposición de la entidad actora. Reconvención del demandado alegando que la supuesta ruina provendría, en su caso, de la desidia imputable a la actora en la conservación y reparación del bajo arrendado.

La causa de resolución surge del estado ruinoso de la construcción o de parte de ella, y ha de concurrir, y subsistir, en el momento en que se invoca por el arrendador, es decir, a la interposición de la demanda, por lo que las obras ejecutadas con antelación hace inviable la extinción del vínculo desde el momento en que con ellas desaparece el supuesto de hecho que sustenta la acción resolutoria, quedando al arrendador una eventual acción para repercutir sobre los inquilinos su importe en la forma que legalmente proceda. No cabe ejercitar la acción del art. 118 LAU, con respecto a unas reparaciones ya efectuadas en su día, previas a la interposición de la demanda, en tanto en cuanto han sido ya abordadas y debidamente ejecutadas.

No procede la condena del arrendador a abordar las obras de reparación, a las que se refieren los artículos 107 de la LAU y 1554.2 del CC, cuando la vivienda o local de negocio arrendado se encuentren en la situación legal prevista por el art. 118 LAU (equiparación a la destrucción de la cosa arrendada, cuando para la reconstrucción se haga precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por ciento del valor real de la cosa arrendada), pues la obligación impuesta en aquellos preceptos no comprende la de reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta. La obligación establecida en el núm. 2 del artículo 1554 CC de reparar la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el propio precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, mas no el de reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos. Pero todo esto no excluye que se pueda valorar como indemnizable el incumplimiento contractual, causado por la entidad propietaria y arrendadora por no haber procedido, en su momento, a efectuar las reparaciones necesarias. La actora no podía desconocer la situación del inmueble, así como que, al adquirir el edificio, se subrogaba en la posición jurídica de la anterior propietaria, cara al cumplimiento de las obligaciones que como arrendadora le correspondían. A partir de ese momento, los incumplimientos son obvios, las órdenes administrativas de ejecución de reparaciones desatendidas, por lo que la reconvención es estimada.

Procede, en consecuencia, la fijación de la indemnización correspondiente y para su cuantificación, el tribunal acepta el perjuicio derivado del mayor coste que le va a suponer un alquiler de una vivienda de similares características en la misma zona, así como los gastos de mudanza y contratación de los nuevos servicios

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964, (TR de la Ley de Arrendamientos Urbanos), arts. 107 Y 118.

Ley 29/1994 (LAU), Disposición Transitoria Segunda.

Código civil, arts. 7, 1.101 y 1.554.2.

PONENTE:*Don José Luis Seoane Spiegelberg.*

Magistrados:

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 569/2022

Fecha de sentencia: 18/07/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4758/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 12/07/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 25.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4758/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 569/2022

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 18 de julio de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Ramona, como sucesora procesal de D. Marco Antonio, representada por la procuradora D.^a Lorena Peña Calvo, bajo la dirección letrada de D. Javier Meléndez Zomeño, contra la sentencia n.º 245/2019, dictada por la Sección 25.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 34/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 969/2013, del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid. Ha sido parte recurrida Cirona, S.A., representada por la procuradora D.^a Amelia Martín Sáez y bajo la dirección letrada de D. Guzmán Fernández Ortiz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Tramitación en primera instancia

1.- La procuradora D.^a Amelia Martín Sáez, en nombre y representación de Cirona, S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Marco Antonio, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] mediante la cual, con estimación íntegra de la demanda, se declare resuelto el contrato de arrendamiento que une a las partes, sobre la base de entender concurrente la causa establecida en el artículo 118 de la LAY de 1964, condenando en consecuencia al demandado a abandonar la vivienda propiedad de mi principal sita en la C/ DIRECCION000 nº NUM000, NUM001 NUM002 de Madrid, dejándola libre, vacua, expedita y a entera disposición de sus titulares dominicales, con apercibimiento de lanzamiento y de bienes abandonados y con expresa imposición de costas a la contraparte".

2.- La demanda fue presentada el 30 de julio de 2013, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid, se registró con el n.º 969/2013. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a Paloma González del Yerro Valdez, en representación de D. Marco Antonio, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se dicte sentencia por la que se desestime la demanda y solicitando por lo mismo sea condenado en costas, por su mala fe y abuso de derecho y uso antisocial del mismo".

Y formuló reconvencción, suplicando al juzgado:

"[...] por formulada como subsidiaria a la principal demanda de reconvencción contra Cirona, S.A. se le dé traslado de la demanda y documentos, emplazándola para que conteste y previa citación de las partes, y tras los trámites legales, incluyendo el recibimiento del pleito a prueba que dejo interesado se dicte sentencia por la que se condene al demandado a abonar la indemnización que deberá fijarse en ejecución de sentencia, en atención a las bases establecidas en el cuerpo del presente escrito, por quedar determinada sus bases en función al informe pericial de valoración de los daños y perjuicios menos los alquileres que abona resultando en 43.068,96.-€, más los gastos de mudanza, y dar de alta los servicios básicos en la nueva vivienda a alquilar de luz, agua, gas y teléfono y solicitando también los intereses legales desde la interposición de la demanda y por lo mismo sea condenado en costas, por su mala fe ante los reiterados requerimientos de pago".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid dictó sentencia de fecha 26 de junio de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. Martín Saez, en nombre y representación de CIRONA SA, debo absolver y ABSUELVO A DON Marco Antonio de la acción contra él ejercitada, imponiendo a la parte actora las costas de esta primera instancia.

Se desestima la reconvencción al plantearse con carácter subsidiario a la estimación de la demanda".

Segundo. Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Cirona, S.A.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 25.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 34/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 3 de junio de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por CIRONA, S.A., contra la sentencia de 26 de Junio de 2017 del Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Madrid dictada en procedimiento 969/2013 revocamos dicha resolución. En su lugar con estimación de su demanda declaramos resuelto en contrato de arrendamiento que une a la actora con el demandado D. Marco Antonio sobre la vivienda de la calle DIRECCION000, nº NUM000, NUM001 NUM002 de Madrid, condenándole a que la abandone, dejándola libre, vacía, expedita y a disposición de sus titulares dominicales con apercibimiento de lanzamiento de los bienes.

Desestimamos la reconvencción formulada por D. Marco Antonio contra CIRONA, S.A., absolviendo al reconvenido de sus pretensiones.

Sin imposición de costas de la primera instancia por la demanda ni por la reconvenición y tampoco de las causadas en esta alzada".

Tercero. Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

1.- La procuradora D.^a Paloma González del Yerro Valdés, en representación de D. Marco Antonio, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"MOTIVO PRIMERO: Al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.3.º LEC, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso que han producido indefensión a esta parte como consecuencia de la vulneración del artículo 336 en relación con el artículo 265.1.4º ambos de la LEC lo que lleva a conculcar los principios de contradicción, de interdicción de la indefensión y de igualdad de armas en el proceso en relación con el artículo 24.1 de la Constitución, al haberse admitido en el proceso un dictamen pericial presentado por la parte actora cinco días antes del acto de la audiencia previa, sin concurrir ninguna de las causas legales para su presentación extemporánea, dándose la circunstancia que dicho informe pericial ha servido de base fundamental para la estimación por parte de la Audiencia Provincial del recurso de apelación presentado por dicha representación.

Dicha infracción procesal ya fue denunciada por esta parte en el acto de la audiencia previa, minuto 10:52, donde se opuso a su admisión y en la segunda instancia, se volvió a alegar en el escrito de oposición al recurso de apelación interpuesto por la parte contraria.

MOTIVO SEGUNDO: Al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.3.º LEC, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso que han producido indefensión a esta parte como consecuencia de la vulneración del principio "perpetuatio iurisdictionis" regulado en los artículos 412 y 413.1 de la citada Ley Procesal, puesto que la sentencia recurrida no ha resuelto teniendo en cuenta la situación de hecho y de derecho en que se encontraba el inmueble objeto del litigio en el momento de la presentación de la demanda, al haber tenido en cuenta un segundo informe pericial que incrementaba casi un 50 % el importe de dichas obras en relación con la valoración efectuada en el escrito de demanda.

MOTIVO TERCERO: Al amparo del artículo 469.1.4º Ley de Enjuiciamiento Civil por la existencia de error manifiesto cometido por la Audiencia Provincial en la apreciación de la prueba documental pública correspondiente al expediente administrativo tramitado por Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en relación con los artículos 317.6 y 319.1 de la citada Ley Procesal.

La Sentencia sustenta la desestimación de la indemnización solicitada por esta representación en la demanda reconvenicional, en un único motivo, al concluir "indemostrada la premisa indicada de inactividad dolosa" y lo justifica en unas obras y pagos realizados por la propiedad de la finca cuyos documentos relaciona, que diluirían "la calificación de desidia e inacción de la demandante apreciada en sentencia" obviando que son la consecuencia de procedimientos administrativos de ejecución sustitutoria, obligados por incumplimientos de diferentes órdenes de ejecución, tal y como se refleja en los documentos citados y que en absoluto, obedecen a una actividad voluntaria de la propiedad".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"MOTIVO PRIMERO:- Por infracción del artículo 118.2 del Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, (LAU-1964).

La Sentencia infringe el artículo 118.2 de la LAU-1964 ya que el precepto determina de forma inequívoca que los parámetros de valoraciones y comprobaciones que determinan la pérdida o destrucción de la vivienda y con ello el ejercicio de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, (valor real del inmueble y coste efectivo de las obras), deben estar referidos a la fecha en que ocurre el siniestro, y la Sentencia ha tomado en consideración valores referidos a otra fecha muy posterior y alejada en el tiempo que impide probar que se haya producido el supuesto de hecho que sustenta la acción resolutoria del arrendador en la fecha correcta.

De conformidad con lo establecido en el artículo 477.2.3º LEC, el recurso presenta interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

MOTIVO SEGUNDO.- Por infracción del artículo 118.2 del Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, (LAU-1964).

La Sentencia infringe el artículo 118.2 (LAU-1964) al obviar que el supuesto de hecho contenido en la norma, ha de concurrir y subsistir en el momento de la interposición de la demanda. La ejecución de obras hace decaer la causa de la resolución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 477.2.3º LEC, el recurso presenta interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

MOTIVO TERCERO.- Por infracción del artículo 1.101 del Código Civil en relación con los artículos 107 del Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, (LAU-1964), y 1554 2º y 3º, y 7.1. y 7.2. del Código Civil.

Estos preceptos establecen la obligación de indemnizar al arrendatario cuando la desaparición del objeto arrendaticio haya sido a causa del incumplimiento de las obligaciones de mantener la vivienda en un estado adecuado al uso para que fue destinada. La Sentencia ahora recurrida, ha desestimado la demanda reconvenzional en la que se solicitaba indemnización de daños y perjuicios para el caso de que se acordara la resolución del arrendamiento, basándose, como único motivo, en la ausencia de desidia de la propiedad a lo largo de los últimos treinta y dos años.

Conforme a lo establecido en el artículo 477.2.3º LEC, el presente recurso presenta interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 1 de diciembre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Marco Antonio contra la sentencia dictada, con fecha 3 de junio de 2019, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.ª, en el rollo de apelación n.º 34/2018 dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 969/2013, del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid.

2º) Y entréguese copias de los escritos de interposición de los recursos de casación y extraordinarios por infracción procesal formalizados, con sus documentos adjuntos, a las partes recurridas personadas ante esta Sala para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

Contra esta resolución no cabe recurso".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 3 de junio de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 12 de julio del presente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Antecedentes relevantes

Es objeto del presente proceso la demanda de resolución del contrato de arrendamiento, que es ejercitada por la entidad actora la mercantil Cirona, S.A., contra el demandado D. Marco Antonio. A los efectos decisivos del presente debate judicializado partimos de los antecedentes siguientes:

1.- Las partes litigantes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de marzo de 1967, entre la causante de la entidad actora y el demandado, sobre el NUM001 NUM002 de la calle DIRECCION000 n.º NUM000 de Madrid, destinado a vivienda, con una renta en su día pactada de 400 ptas. mensuales, equivalentes a 2,4 euros. Actualmente, el referido inmueble pertenece de forma exclusiva a Cirona, S.A., como consecuencia de la extinción de condominio llevada a efecto mediante escritura pública de 22 de abril de 2005.

2.- Cirona, S.A., en su condición de propietaria y actual arrendadora del referido bajo, interpuso demanda contra el arrendatario sobre la base de considerar concurrente la causa de resolución del contrato por ruina, al amparo del art. 118 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) de 1964, aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la vigente LAU 2/1994, de 24 de noviembre, con petición de condena al demandado a abandonar la vivienda litigiosa y dejarla libre y expedita a disposición de la entidad actora.

La demanda se apoya, en síntesis, en que por resolución del Servicio de Conservación y Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura del Ayuntamiento de Madrid se requirió a la comunidad de propietarios del inmueble litigioso a que llevaran a efecto una serie de obras de reparación mediante resolución administrativa dictada el 16 de julio de 2012.

En consecuencia, la comunidad de propietarios encomendó al arquitecto Sr. Luis Pablo la proyección y dirección de dichas reparaciones, cuya ejecución se encargó a la empresa Reformas y Construcciones por importe de 57.515,07 euros. La cuota de participación del bajo en tales obras es del 13,06%, por lo que le corresponden

7.511,47 euros, que supera el 50% del valor de reposición del bajo alquilado al demandado, que descontando el valor del terreno, es de 6.387,97 euros, lo que equivale al 117%, y ello sin computar los 10.469,66 euros ya abonados como consecuencia de reparaciones ejecutadas sustitutorias por el Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio además de los desperfectos que se descubrirán en el caso de dejar el arrendatario acceder al interior del bajo.

3.- El conocimiento del litigio correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid, que lo tramitó bajo el número de procedimiento ordinario 969/2013.

En su contestación a la demanda, el arrendatario negó que concurriera la causa de resolución del contrato invocado por la actora, al no darse el supuesto de hecho del art. 118 LAU de 1964, presentando a tal efecto informe pericial del arquitecto Sr. Pedro Miguel, el cual, en su dictamen, considera que, pese a las distintas actuaciones llevadas a cabo por la Administración, no fue declarado el inmueble en ruina urbanística. Valora las obras con base en precios oficiales de la base de datos de PREEC 2014, en 21.682,79 euros, siendo el 13,06% de la participación correspondiente al bajo alquilado, el de 2.831,77 euros, y la valoración de la vivienda que ocupa el arrendatario, sin tener en cuenta el valor del suelo, de 29.167,42 euros, con lo que el importe de las obras a ejecutar por el arrendador alcanza el 9,71% del valor del inmueble muy alejado del 50% que exige la ley.

Igualmente, en la contestación a la demanda, se formuló reconvencción. En su relato fáctico se dice que los daños tienen su origen en la desatención a diversos requerimientos, que se llevaron a efecto a la comunidad de propietarios por el ayuntamiento desde el año 1986, con diversas denuncias presentadas a tal efecto, que evidencian la pasividad y desidia de los propietarios en abordarlas, lo que motivó multas y ejecución sustitutoria a costa de la propiedad, y la situación del inmueble.

Las obras ordenadas por el Ayuntamiento de 2012, continua el relato fáctico de la reconvencción, provocaron la correspondiente convocatoria de la junta de propietarios del inmueble de 10 de septiembre de 2012, a la que acudió el hijo del demandado, como propietario del bajo B. Posteriormente, se celebró otra junta de 18 de septiembre de 2012, en la que se acordó ejecutar las obras bajo la dirección del arquitecto Sr. Luis Pablo, cuyo coste sería de unos 42.000 euros según asesoramiento de dicho técnico. El Sr. Bartolomé, administrador único de la actora y presidente de la comunidad de propietarios, no convocó reunión hasta el 9 de abril de 2013 para aprobar el presupuesto, pese a que las obras se habían iniciado, consistentes en picado del muro lateral izquierdo del pasillo del portal, ejecución de bachates en el mismo y saneamiento del muro derecho. Las obras, no obstante, se paralizaron el 31 de julio de 2013, lo que verificó el ayuntamiento el 11 de octubre siguiente. El 17 de julio de 2014, se vuelve a reunir la comunidad de propietarios, al haberse presentado unos días antes, una inspectora municipal, se nombra un nuevo arquitecto al haber fallecido el anterior, ampliando el presupuesto a obras no requeridas por el ayuntamiento, para provocar la concurrencia de causa legal de resolución.

Con base en ello, considerando que la supuesta ruina provendría, en su caso, de la desidia imputable a la actora en la conservación y reparación del bajo arrendado, solicita la condena de la arrendadora a abonar al demandado la suma de 43.068,96 euros, derivada del precio que le costaría un alquiler de una vivienda similar en la zona durante 11 años, más gastos de mudanza y alta de agua, electricidad y otros servicios.

4º.- Tras la contestación a la demanda, por la parte actora, se presenta escrito en el decanato de fecha 23 de enero de 2015, en el que comunica el fallecimiento del perito, que elaboró el informe aportado con la demanda Sr. Luis Pablo, el 13 de abril de 2014. Una resolución de 10 de diciembre de 2014 del Ayuntamiento, en que comprueba no se habían ejecutado las obras reseñadas, y se requiere la ejecución de unas reparaciones consistentes en la existencia de viguetas metálicas en el forjado del techo de la planta baja, con síntomas de oxidación y corrosión, y aporta un dictamen del arquitecto, que actualmente dirige las obras de reparación Sr. Felix, que se manifiesta conforme con las valoraciones llevadas a efecto por el arquitecto fallecido Sr. Luis Pablo, tanto de las obras a ejecutar como del valor del bajo a los efectos del art. 114 LAU, sin que considere que el método del perito de la demandada Sr. Pedro Miguel sea correcto al aplicar la vigente Ordenanza sobre Conservación y Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de 30 de noviembre de 2011 (OCRERE), por no utilizar precios reales de mercado y descartar la antigüedad del inmueble. No obstante, según el método utilizado por el Sr. Pedro Miguel, el valor del bajo alquilado no sería el indicado, sino de 20.916,43 euros.

Conforme a sus cálculos, el importe de las obras de reparación, aplicando el OCRERE, ascienden a 92.842,91 euros, y teniendo en cuenta el porcentaje que corresponde al bajo litigioso del 13,06%, el coste de repercusión que le corresponde alcanza la suma de 12.125,28 euros. Ante lo cual, aun aceptando que el bajo alquilado tuviera un valor de 20.916,43 euros, las reparaciones suponen el 57,97% del valor de reconstrucción de la vivienda sin contar el suelo, y si se tiene en cuenta las obras abonadas en ejecución sustitutoria del 81,23%. Dicho documento fue unido a los autos por providencia de 30 de enero de 2015, no recurrida.

En la audiencia previa se pretende por la parte demandante que dicho informe se considere como prueba pericial y que su autor sea llamado al proceso como perito. La jueza de primera instancia niega dicha prueba como pericial, no obstante la admite como documental y la declaración de su autor el arquitecto Sr. Felix como "testigo con especiales conocimientos técnicos". La actora recurrió en reposición dicha decisión y fue desestimada con formulación de protesta. La demandada se conformó con ella.

5º.- Seguido el juicio, en todos sus trámites, se dictó sentencia por parte del Juzgado de Primera Instancia en la que desestima la demanda. Se consideró, para ello, que la causa de resolución surge del estado ruinoso de la

construcción a la fecha de interposición de la demanda sin contar con las obras ejecutadas con antelación, sin perjuicio del derecho de repercusión de su coste sobre los inquilinos. Se señala que, en la audiencia previa, celebrada el 11 de octubre de 2016, se admitió, por la actora, que las obras estaban prácticamente terminadas, y hallándose las obras ejecutadas no puede entenderse resuelto el contrato, amén de que se considera que del voluminoso expediente administrativo resulta que el deterioro del inmueble se debió a la desidia de la propiedad, al no haber atendido puntualmente los numerosos requerimientos del ayuntamiento de ejecución de obras de reparación, el cual tampoco inicio de oficio expediente administrativo de ruina. Todo ello, unido a las discrepancias entre las pruebas periciales y que los informes aportados por la actora son de arquitectos que trabajan para ella, en su condición de directores de la obra, desestima la demanda.

6º.- Contra dicha resolución se interpuso por la entidad demandante recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia revocando la pronunciada por el juzgado, en la que decretó la resolución del contrato y desestimó la reconvencción.

En efecto, el tribunal provincial considera que el eje nuclear de la controversia se centra en la aplicación del art. 118.2 LAU. A tal efecto, se cuenta con los informes del fallecido arquitecto Sr. Luis Pablo, la testifical pericial del Sr. Felix, propuestos por la parte actora, así como a la pericial de D. Pedro Miguel, propuesto por la demandada.

En el fundamento de derecho sexto se hace referencia a las distintas estimaciones sobre el valor asignado a la vivienda litigiosa por los distintos técnicos, y la forma que, por parte de ellos, se obtuvo el precio. A continuación, se apoya en el informe del testigo perito Sr. Felix y con fundamento en sus valoraciones a las que da más crédito que las del arquitecto del demandado D. Pedro Miguel, en una valoración conjunta de sus respectivos informes, entiende concurre el supuesto de hecho del art. 118 LAU de 1964 y resuelve el contrato.

En su fundamento de derecho noveno la sentencia se refiere al estado de las obras que según la actora estarían prácticamente terminadas, sin embargo tal situación no se considera acreditada, puesto que las obras actuales conforman manifestación de patologías no resueltas.

Por último, se considera que no existió desidia, ni abandono doloso de las obras de reparación ordenadas por el ayuntamiento como causante de la ruina del inmueble, independientemente de los distintos propietarios integrantes de la comunidad, así como las obras de ejecución impuestas posteriormente y llevadas a efecto, así como dadas las cantidades que fueron abonadas anteriormente a las que se refiere el fundamento de derecho quinto.

7º.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y casación por la parte demandada.

Segundo. *Primero de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto*

Se formuló, al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.3.º LEC, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, como consecuencia de la vulneración del artículo 336, en relación con el artículo 265.1.4º, ambos de la LEC, lo que lleva a conculcar, se sostiene, los principios de contradicción, de interdicción de la indefensión y de igualdad de armas en relación con el artículo 24.1 de la Constitución, todo ello por haberse admitido un dictamen pericial presentado por la parte actora cinco días antes del acto de la audiencia previa, sin concurrir ninguna de las causas legales para su presentación extemporánea, dándose la circunstancia de que dicho informe pericial ha servido de base fundamental para la estimación de la demanda por parte de la Audiencia Provincial.

El motivo no puede prosperar, en tanto en cuanto la juzgadora de instancia no admitió dicho informe como prueba pericial, sino como documental de la parte demandante, así como la declaración de su autor, el arquitecto Sr. Felix, como testigo con especiales conocimientos técnicos. Dicha decisión no fue impugnada por la parte demandada, sino por la sociedad actora, que precisamente pretendió, mediante la oportuna interposición de un recurso de reposición, que la precitada prueba fuera admitida como pericial, pretensión que fue desestimada por el juzgado de primera instancia. No olvidemos que, conforme a lo normado en el art. 469.2 LEC, el recurso extraordinario por infracción procesal exige la oportuna denuncia de la infracción cometida, y, en este caso, tras la decisión del juzgado de admitir como documental dicho informe y como testifical la declaración de su autor, director de las obras de reparación, no se recurrió tal resolución oral por la representación jurídica del demandado, que se conformó con ella, por lo que ahora no le pueda negar su juego jurídico. Por otra parte, una cosa es que impugne el contenido de un documento en la audiencia previa y otra distinta la admisibilidad de la prueba, y, por consiguiente, la posibilidad de ser judicialmente valorada.

Por todo ello, no tiene sentido denunciar como infringidos de los arts. 265.1 4º y 336 LEC, así como el art. 338 del mismo texto legal, todos ellos relativos a la prueba pericial, cuando se denegó con tal específico carácter.

Tercero. *Examen del segundo de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal*

El recurso se interpone al amparo del artículo 469.1.3.º LEC, por infracción de las normas legales, que rigen los actos y garantías del proceso que han producido indefensión, alegando como concretamente vulnerado el

principio de la perpetuatio iurisdictionis, regulado en los artículos 412 y 413.1 de la citada Ley Procesal, puesto que la sentencia recurrida, se afirma, no ha resuelto teniendo en cuenta la situación de hecho y de derecho en que se encontraba el inmueble objeto del litigio en el momento de la presentación de la demanda, al haber tenido en cuenta un segundo informe pericial, que incrementaba casi un 50 % el importe de dichas obras en relación con la valoración efectuada en el escrito de demanda.

Sobre la litispendencia nos hemos pronunciado en la sentencia 241/2013, de 9 de mayo, del Pleno de esta Sala, en la que dijimos que:

"En nuestro sistema, la litispendencia provoca la perpetuatio facti (perpetuación del hecho o estado de las cosas), la perpetuatio iurisdictionis (perpetuación de la jurisdicción), la perpetuatio legitimationis (perpetuación de la legitimación), la perpetuatio obiectus (perpetuación del objeto), la perpetuatio valoris (perpetuación del valor) y la perpetuatio iuris (perpetuación del derecho), de tal forma que, como regla, la decisión del tribunal debe referirse a la situación de hecho y de derecho existente en el momento de interposición de la demanda, en el supuesto de que la misma fuese admitida (en este sentido, SSTS 427/2010, de 23 de junio (RC 320/2005), 760/2011, de 4 de noviembre (RC 964/2008), y 161/2012, de 21 de marzo (RC 473/2009)".

En el caso presente, no nos hallamos ante ningún supuesto específico de vulneración del principio de la perpetuatio iurisdictionis, puesto que no se está cuestionando la jurisdicción ni la competencia de los órganos jurisdiccionales, que conocieron del litigio en primera y segunda instancia, ni se alega como infringido el art. 411 LEC, que la contempla expresamente, sino que el recurso interpuesto se construye sobre la base de la vulneración de los arts. 412 y 413.1 de la LEC.

El art. 412 norma, en su apartado primero, que "[...] establecido lo que sea objeto del proceso en la demanda, en la contestación y, en su caso, en la reconvencción, las partes no podrán alterarlo posteriormente"; y, en su apartado segundo, que todo ello opera "[...] sin perjuicio de la facultad de formular alegaciones complementarias, en los términos previstos en la presente Ley".

En efecto, la prohibición de la mutatio libelli (cambio de demanda) significa que, una vez que las partes han delimitado en sus escritos alegatorios lo que conforma el objeto del proceso (res de aqua agitatur), este ha de permanecer inalterable durante la sustanciación del litigio, todo ello sin perjuicio de formular alegaciones complementarias. En definitiva, si atendemos a los elementos identificativos de la pretensión, como constitutiva del objeto del proceso, existe cambio de demanda cuando se altera de manera significativa la acción ejercitada, la causa petendi o el petitum, una vez admitida a trámite la demanda.

Esta prohibición de cambio de demanda o de contestación es uno de los efectos de la litispendencia, concebida en sentido amplio, como estado procesal, y tiene como finalidad última la proscripción de la indefensión (sentencias 389/2016, de 8 de junio y las que en ella se citan, más recientemente 327/2022, de 26 de abril y 339/2022, de 3 de mayo).

Pues bien, en el caso presente, la acción que se ejercita ha permanecido invariable a lo largo de toda la sustanciación del proceso, la cual no es otra que la que brinda al arrendador el art. 118 de la LAU de 1964, cuando la vivienda o local arrendado se encuentra en estado legal de ruina.

El petitum, en cuanto petición formulada al órgano jurisdiccional competente, relativa, en este caso, a la resolución del contrato de arrendamiento litigioso, se ha mantenido también inmutable a lo largo de toda la tramitación del procedimiento desde que la demanda fue admitida por el juzgado.

En definitiva, lo que se cuestiona es el elemento fáctico de la causa petendi (causa de pedir), y ello por entender que se introdujeron nuevas obras adicionales a las contempladas en la demanda apreciadas como determinantes de la ruina de la vivienda litigiosa y por no respetarse los precios de la demanda.

No obstante, no podemos considerar que tal mutación se haya producido, pues realmente la alteración entre los informes aportados por la parte actora, el acompañado con la demanda y el del nuevo arquitecto director de la obra, por fallecimiento del anterior, proviene de la más costosa reparación de los defectos apreciados en la cubierta que, dado su nivel de deterioro comprobado, al proceder a su reparación, exigía una nueva estructura portante, y tal dato fue puesto en conocimiento de la parte demandada, nada más tener constancia de ello, mediante la aportación de la correspondiente documental, y dicha alegación, con la justificación correspondiente, fue admitida por providencia del juzgado de primera instancia de 30 de enero de 2015, con notificación a la representación jurídica del demandado, que pudo cuestionarla, no sólo recurriéndola sino también mediante la aportación de la prueba correspondiente, máxime cuando la audiencia previa se celebró el 11 de octubre de 2016.

No se trata de incorporar un nuevo defecto a los indicados en la demanda, sino el mayor valor de reparación que supuso la corrección del oportunamente alegado, que constituía el objeto del proceso, dado el mal estado en que se encontraba al procederse a su reparación, y hallarse las causas del daño ocultas, de manera que únicamente se tomó constancia de su entidad y características al abordarlas.

Si examinamos, ahora, el informe del arquitecto director de la obra de reparación del inmueble litigioso Sr. Felix vemos como ninguna de las ordenadas por el ayuntamiento se habían terminado al tiempo de interposición de la demanda, sino que se hallaban en trámite de ejecución, así resulta igualmente del informe municipal levantado a tal efecto. Manifestación de lo expuesto, la encontramos, también, en las quejas del demandado por la paralización

de los referidos trabajos, que atribuye a la desidia de la actora en su pronta ejecución, y las obras litigiosas son las indicadas por el ayuntamiento a las que se refiere la demanda, salvo unos pequeños defectos apreciados en una inspección municipal ulterior a la que se hace referencia en la propia reconvencción.

El arquitecto Sr. Luis Pablo no pudo defender su dictamen, al morir poco después de la interposición de la demanda. La valoración de las obras de reparación, a los efectos de determinar si concurría el supuesto de hecho del art. 118 de la LEC, desde el primer momento, constituyó el objeto del proceso, lo que guarda absoluta coherencia con la clase de acción de ejercitada y sus presupuestos jurídicos. Las valoraciones de dicho técnico fueron ratificadas por el actual arquitecto director de las obras Sr. Felix, y la variación de los precios, por la utilización del método elegido por el perito de la demandada y defectos apreciados al reparar la cubierta.

En definitiva, no consideramos que se haya vulnerado el art. 412 de la LEC, pues no se ha producido una modificación sustancial de la demanda generadora de indefensión en la parte demandada. De ningún modo, se vio el demandado sorprendido, ni sufrió limitación en el ejercicio de su derecho de defensa. El arrendatario pudo aportar nuevo dictamen pericial al amparo del art. 426.5 LEC.

Tampoco se ha infringido el art. 413.1 de la LEC. Este precepto norma que no se tendrán en cuenta en la sentencia las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las personas que hubiere dado origen a la demanda y, en su caso, a la reconvencción, excepto si la innovación privare definitivamente de interés legítimo a las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvencción, por haber sido satisfechas extraprocesalmente o por cualquier otra causa.

En el presente caso, no nos encontramos ante una innovación de tal clase. Lejos de ello, el estado de la vivienda era el mismo al tiempo de admisión de la demanda que, al tiempo de reparación de las obras ordenadas por la administración, lo que sucedió es que su corrección requería la ejecución de trabajos de más entidad que los inicialmente contemplados para arreglar el mismo defecto, dado el estado que adolecía la cubierta del edificio, una vez que practicó una cata para comprobar su estado, lo que se puso en conocimiento de la contraparte mediante la oportuna aportación del correspondiente documento, que así lo comunicaba, el cual se admitió por providencia firme del juzgado de 30 de enero de 2015.

Desde luego, tal circunstancia no priva de interés jurídico a la acción ejercitada en la demanda, ni implica satisfacción extraprocesal a la pretensión ejercitada.

Cuarto. Examen del tercero de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto

En esta ocasión, el motivo se formula al amparo del artículo 469.1.4.º LEC, por la existencia de error manifiesto cometido por la Audiencia Provincial en la apreciación de la prueba documental pública, correspondiente al expediente administrativo tramitado por Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en relación con los artículos 317.6 y 319.1 de la citada Ley Procesal.

Se dice, en el recurso, que la sentencia sustenta la desestimación de la indemnización solicitada, al concluir "indemostrada la premisa indicada de inactividad dolosa" y lo justifica en unas obras y pagos realizados por la propiedad de la finca cuyos documentos relaciona, que diluirían "la calificación de desidia e inacción de la demandante apreciada en sentencia", obviando que son la consecuencia de procedimientos administrativos de ejecución sustitutoria, obligados por incumplimientos de diferentes órdenes de ejecución, tal y como se refleja en los documentos citados y que, en absoluto, obedecen a una actividad voluntaria de la propiedad.

El error en la valoración de la prueba no es fiscalizable por parte de esta Sala. No obstante, este tribunal, por exigencias derivadas del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamado por el art. 24.1 CE, que impone sea respetado el canon de la racionalidad en la fundamentación de las decisiones judiciales, vedando las que sean arbitrarias, absurdas, ilógicas o patentemente erróneas, puede controlar la motivación fáctica de las sentencias dictadas por los tribunales provinciales cuando incurran en los precitados defectos.

En este sentido, nos manifestamos en la sentencia 706/2021, de 19 de octubre, cuya doctrina reproducen las sentencias ulteriores 59/2022, de 31 de enero y 391/2022, de 10 de mayo, entre otras muchas, al señalar que:

"[...] de forma excepcional, se admite el control del material fáctico del proceso en los específicos supuestos de la existencia de un error patente o arbitrariedad en la apreciación probatoria, o por la concreta infracción de una norma legal tasada de valoración de la prueba, siempre que, por resultar manifiestamente arbitraria o ilógica, no se supere el test de racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva, reconocido en el art. 24 de la Constitución (sentencias 88/2019, de 13 de febrero, y 132/2019, de 5 de marzo; 7/2020, de 8 de enero, 31/2020, de 21 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 674/2020, de 14 de diciembre; 681/2020, de 15 de diciembre; 141/2021, de 15 de marzo y 456/2021, de 28 de junio, entre otras muchas)".

Pues bien, en el caso presente, tal valoración arbitraria o irracional de la prueba no concurre, otra cosa es la valoración jurídica de los hechos apreciados por la Audiencia, que no niega que los pagos se llevaran a efecto por mor de ejecuciones sustitutivas, y señala que la conducta atribuida a la actora no se ha individualizado con respecto a la identificación entre sucesivos propietarios y sus posibles cuotas de participación en la totalidad del

edificio. Esta valoración, dada su naturaleza jurídica y no estrictamente fáctica, la abordaremos al conocer del recurso de casación interpuesto por este concreto motivo al considerar vulnerado el art. 1.101 del CC y jurisprudencia citada.

Quinto. Examen del primero de los motivos del recurso de casación

El motivo se interpone, por interés casacional, de conformidad con lo establecido en el artículo 477.2.3.º LEC, en la modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la interpretación del artículo 118. 2 de la LAU de 1964.

En su desarrollo, se señala, que la sentencia infringe dicho precepto, en tanto en cuanto exige, de forma inequívoca, que los parámetros de valoraciones y comprobaciones que determinan la pérdida o destrucción de la vivienda y, con ello, el ejercicio de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, (valor real del inmueble y coste efectivo de las obras), deben estar referidos a la fecha en que ocurre el siniestro, y la sentencia ha tomado en consideración valores referidos a otra fecha muy posterior y alejada en el tiempo, que impide probar que se haya producido el supuesto de hecho que sustenta la acción resolutoria del arrendador en la fecha correcta.

A los efectos de acreditar el interés casacional se citan las sentencias 908/2008, de 9 de octubre y 142/2009, de 18 de marzo. Ahora bien, ninguna de ellas aborda la cuestión planteada.

En efecto, la primera de las referidas sentencias, la 908/2008, resuelve un caso con el que el recurso no guarda identidad de razón, sino que se limita a aclarar dos importantes aspectos en la interpretación del art. 118 de la LAU.

El primero de ellos, referente al concepto de siniestro, que no se identifica necesariamente con un acontecimiento puntual generador de la ruina, sino que cabe comprender en tal expresión legal "[...] aquellos estados de pérdida técnica ocasionados por averías o deterioros importantes, así como los derivados de la acción del tiempo, calidad de los materiales e incluso negligencia (sentencias de 17-6-1972; 13 de mayo y 21 de diciembre de 1974; 15-2-1996), que impongan la necesidad de realizar obras para reponer lo arrendado a estado que permita su uso y posesión conforme a lo convenido en la relación arrendaticia", por lo que concluye dicha sentencia que "[...] la ruina, como situación física, es independiente de la causa que la produce".

El segundo aspecto contemplado es que, a los efectos de la concurrencia del supuesto legal del art. 118 LAU, no se deben tener en cuenta las obras ya ejecutadas con antelación al ejercicio de la acción, al razonar que:

"[...] la causa de resolución surge del estado ruinoso de la construcción o de parte de ella, y ha de concurrir, y subsistir, en el momento en que se invoca por el arrendador, es decir, a la interposición de la demanda, por lo que las obras ejecutadas con antelación hace inviable la extinción del vínculo desde el momento en que con ellas desaparece el supuesto de hecho que sustenta la acción resolutoria, quedando al arrendador una eventual acción para repercutir sobre los inquilinos su importe en la forma que legalmente proceda".

La otra resolución, en que se funda el interés casacional, es la sentencia 142/2009, que versa sobre el diferente ámbito de aplicación de los arts. 1554.2 del CC y 118 de la LCU. El primero de ellos, referente a la obligación que compete al arrendador de realizar las reparaciones necesarias para mantener al arrendatario en el uso de cosa arrendada, "[...] que no abarca las de reconstruir o reedificar, porque estas son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos". Y, de esta manera, las SSTs de 22 de octubre de 1951, 6 de febrero de 1954 y 14 de junio de 1956, mantienen el criterio de que "[...] si la reparación necesaria es de esta última entidad queda fuera de toda duda que debe equipararse a la pérdida de la vivienda, conforme al artículo 118, párrafo 2º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

La doctrina expuesta se ratifica la sentencia ulterior 428/2016, de 27 de junio, cuando señala que:

"La misma sentencia recuerda cómo la anterior de 11 de noviembre de 1993 afirma 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 exigua renta (...), y cuya reparación alcanza los límites que el artículo 118 LAU pone para poder ejercitar la acción de resolución por ruina ...".

En este sentido la sentencia núm. 242/2002, de 11 marzo, en supuesto de ruina causada por falta de reparaciones por parte del arrendador viene a reconocer a la afectada un derecho a indemnización de daños y perjuicios".

Pues bien, la sentencia de la Audiencia no vulnera la doctrina de tales sentencias, dado que se comprende en el concepto de ruina los casos de progresivo deterioro de la edificación por el transcurso del tiempo, falta de calidad de materiales o inejecución de obras puntuales de reparación, con progresivo deterioro de la vivienda alquilada, de manera tal que concurra el supuesto de hecho del art. 118 de la LAU. Las obras contempladas son las previstas en la demanda y el deterioro del inmueble ya existía al tiempo de interponerse, sin que su situación de

ruina proviniese de un acontecimiento ulterior que agravase una situación previa en la que no concurrieran los presupuestos de ruina. Con respecto a la variación de precios ya se dio con antelación la explicación correspondiente la cual fue objeto de controversia.

Sexto. Examen del segundo de los motivos del recurso de casación

Se interpone, por interés casacional, al amparo del artículo 477.2.3.º LEC, por infracción del artículo 118.2 de la LAU de 1964, al obviar que el supuesto de hecho contenido en la norma, ha de concurrir y subsistir en el momento de la interposición de la demanda, con lo que la ejecución de obras hace decaer la causa de la resolución.

Se cita la doctrina de las sentencias 507/1970, de 24 de febrero, así como 908/2008, de 9 de octubre. La primera, con error, al no ser la número 507/1970, sino 91/1970, de la fecha indicada; en cualquier caso, realizada dicha puntualización, procede entrar en el examen del motivo para desestimarla.

En efecto, no cabe ejercitar la acción del art. 118 LAU, con respecto a unas reparaciones ya efectuadas en su día, previas a la interposición de la demanda, en tanto en cuanto han sido ya abordadas y debidamente ejecutadas. No cabe, por consiguiente, que sean tenidas en cuenta para la apreciación de la situación de ruina, que ha de concurrir al interponer la demanda y, por lo tanto, sin contemplación a las reparaciones pretéritas ya realizadas, toda vez que, por tal razón, no son valorables para determinar la concurrencia del supuesto legal de la apreciación de la ruina como causa resolutoria del arriendo.

Mas, en el presente caso, de la documental del arquitecto Sr. Felix, así como de la resolución del ayuntamiento de 29 de diciembre de 2014, consta como las obras ordenadas por la resolución administrativa de 16 de julio de 2012, objeto de demanda, no se habían ejecutado, como así lo reconoce, incluso, el arrendatario en su demanda reconvenicional, en que se queja de la desidia de la parte demandante, en su condición de presidente de la comunidad de propietarios del inmueble, en ordenar y controlar su pronta ejecución.

Séptimo. Examen del tercero de los motivos de casación

7.1 Planteamiento del recurso

Este último motivo, por interés casacional, se basa en la infracción del artículo 1.101 del Código Civil, en relación con los artículos 107 de la LAU de 1964, y arts. 1554.2º y 3º, y 7.1. y 7.2. del Código Civil.

En el desarrollo del motivo, se señala que los precitados preceptos establecen la obligación de indemnizar al arrendatario cuando la ruina provenga del incumplimiento de las obligaciones de mantener la vivienda en un estado adecuado al uso para el que fue destinada. Se alega la desidia de la propiedad, a lo largo de los últimos treinta y dos años, en el cumplimiento de tal obligación legal, que determinó la existencia de ejecuciones administrativas sustitutorias e imposición de multas por parte del ayuntamiento, tal y como consta en el expediente administrativo.

Se razona que la entidad actora Girona, S.A., era concedora de la situación de la finca, en cuanto a su estado e inquilinos, al adquirirla mediante contrato privado de 1989, así como que la juzgadora a quo hace una glosa de los incumplimientos de la arrendadora recogidos en las casi dos mil páginas del expediente administrativo municipal, sin que nos encontremos ante un siniestro puntual o una situación sobrevenida ajena a la voluntad del arrendador.

Como doctrina jurisprudencial se citan las sentencias 242/2002, de 11 de marzo; 541/2007, de 11 de mayo; 142/2009, de 18 de marzo. Esta última resolución, realmente, no aborda una acción de responsabilidad civil, por la no ejecución puntual de obras de reparación determinantes de la ulterior declaración de ruina, sino que precisamente excluye, en el supuesto enjuiciado, esta situación, y se condena al arrendador a reparar conforme a los arts. 107 LAU y 1554.2 CC.

7.2 Estimación del motivo del recurso de casación y asunción de la instancia

Esta sala ha declarado que no procede la condena del arrendador a abordar las obras de reparación, a las que se refieren los precitados arts. 107 de la LAU y 1554.2 del CC, cuando la vivienda o local de negocio arrendado se encuentren en la situación legal prevista por el art. 118 LAU, pues la obligación impuesta en aquellos preceptos no comprende la de reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta.

En este sentido, las sentencias 1054/2006, de 5 enero y 428/2016, de 27 de junio, resumen la doctrina jurisprudencial acerca de la obligación de ejecutar las correspondientes obras de reparación por parte del arrendador, de la forma siguiente:

"A) La obligación establecida en el núm. 2 del artículo 1554 CC de reparar la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el propio precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, mas no el de

reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos (SSTS 20 febrero 1975, que cita las SSTS de 22 de diciembre de 1932 y 26 de diciembre de 1942);

B) No son reparables con arreglo de dicha normativa (arts. 1.554. 2.º CC y 107 LAU de 1964) los deterioros que exceden de la mera corrección y lleven a la reconstrucción de edificios en manifiesta ruina (SSTS 7 noviembre 1961, 27 mayo 1980 y 11 noviembre 1993);

C) No existe razón para agravar la disposición del número 2.º del artículo 1.554 CC en términos que impongan una verdadera reconstrucción no exigible al propietario o arrendador, criterio coincidente con el que se desprende de la LAU, al establecer en el párrafo segundo del artículo 118 la equiparación a la destrucción de la cosa arrendada, cuando para la reconstrucción se haga precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por ciento del valor real de la cosa arrendada para poner el inmueble en condiciones de seguridad y consiguiente habitabilidad (SSTS 26 diciembre 1942 y 20 febrero 1975)".

Declara, por su parte, 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".

Ahora bien, comoquiera que el estado de ruina conforma, cualquiera que sea su causa, motivo de resolución del contrato, ello no significa, ni cabe interpretarlo, en el sentido de que no proceda valorar la conducta del arrendador que, por su desidia, abandono o inobservancia voluntaria del deber legal impuesto en los referidos arts. 107 LAU y 1554.2 CC, determine que el inmueble arrendado se deteriore de tal forma que alcance el estado de ruina, con el correlativo derecho a la resolución del contrato, y consiguiente pérdida de la posesión del piso o local arrendado por la parte arrendataria, que se ve obligada a desalojarlo. Un proceder de tal clase, en tanto en cuanto contrario a derecho, es susceptible de causar daños y perjuicios, cuyo resarcimiento, una vez sean debidamente acreditados, encuentra cobertura jurídica en el art. 1101 del CC, por el incumplimiento reprochable de elementales obligaciones contractuales a las que se comprometió legal y convencionalmente el arrendador.

En este sentido, la precitada sentencia 242/2002, de 11 de marzo, cuya doctrina ratifica la ulterior sentencia 428/2016, de 27 de junio, señala que:

"[...] la desaparición del objeto arrendaticio, por ruina, extingue, por sí solo, cualquier derecho a la reconstrucción derivado del artículo 107. En resumen, la pretensión resolutoria, por ruina económica, excluye la procedencia de la pretensión de obras necesarias, ya que la obligación que al arrendador impone el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de reparar la cosa arrendada a fin de conservarla en estado de servir al uso convenido, no puede tener otro alcance que el expresado en tal precepto, el cual excluye las obras de reconstrucción o reedificación, no exigibles al arrendador, como se desprende de la regulación legal, como causa resolutoria, de la ruina económica, equiparando a la destrucción, la reconstrucción que haga precisa la ejecución de obras cuyo coste exceda del cincuenta por ciento del valor real de la cosa arrendada (sentencias de 22 de noviembre de 1974 y 20 de febrero de 1975".

Pero, tras realizar dicha proclamación general, precisa a continuación que:

"Sin embargo, estos hechos y criterios jurídicos no excluyen que se pueda valorar como indemnizable el incumplimiento contractual, causado por la entidad propietaria y arrendadora por no haber procedido, en su momento, a efectuar las reparaciones necesarias a que estaba obligada, facilitando de ese modo, por un proceder, al menos negligente, la producción del estado de ruina de la finca, en perjuicio de los inquilinos y en beneficio de la arrendadora como consecuencia de las plusvalías obtenidas por la venta del solar del antiguo inmueble. De lo contrario sería muy fácil, como explica la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 2002, la burla de las obligaciones que el artículo 1.554-2º y 3º del Código civil impone al arrendador: "bastaría su pasividad para dejar que el edificio llegue al estado de ruina y como su desaparición requeriría la reconstrucción, el arrendador no tendría ninguna obligación".

Y, frente a los razonamientos de la sentencia recurrida, dictada por la sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, objeto de este proceso, contenidos en su fundamento de jurídico decimoprimer, relativos a la falta de identificación de los ulteriores propietarios, que se sucedieron en el tiempo y las posibles cuotas de participación en la totalidad del inmueble, señala la precitada sentencia, expresión de la doctrina de esta Sala, que

"Tampoco les exime a los demandados su vetustez, pues si lo adquirieron con arrendatarios que siguieron manteniendo, debieron ser conscientes de las responsabilidades que asumían, sin que el incumplimiento de sus obligaciones por arrendadores anteriores les pueda servir de pretexto para proseguir en la inactividad y dejar que el edificio se siga deteriorando para extinguir por la vía de la declaración de ruina los arrendamientos. La obligación de conservar no admite divisiones parciales por su propia naturaleza, de modo que cada arrendador de la cadena de los que se van sucediendo tenga que conservar a partir del momento en que es titular del inmueble, y sólo de aquello que lo necesite desde entonces: la necesidad de la reparación de lo anterior sería el presupuesto necesario. Por tanto, se estima el motivo".

Pues bien, en este sentido, consta que, al menos desde documento privado de 16 de junio 1989, la demandante es primero cotitular y, a partir de la escritura de disolución del condominio, titular exclusiva de la vivienda litigiosa. Igualmente resulta acreditado que las obras de reparación abordadas lo fueron en parte en virtud de ejecuciones administrativas subsidiarias y multas impuestas, lo que evidencia pasividad y desidia en el cumplimiento de sus obligaciones legales por la parte arrendadora, sin justificación alguna sobre el carácter obstruccionista e incumplidor de sus deberes legales. Tal situación de dejadez contribuyó, causalmente, a la génesis de la situación de ruina, lo que determina el nacimiento del deber de indemnizar el daño.

Consta, en el expediente administrativo, unas primeras denuncias de los ocupantes del inmueble, quejándose del abandono total del casero, con deficiencias graves en fachada, tejados, acceso a las viviendas, canalones, humedades etc., ya en fecha agosto de 1986.

Igualmente, obran en las actuaciones, un documento de fecha 10 de junio de 1994 (f 458 del expediente administrativo, 1243 de los autos), suscrito, por una parte, por la propietaria del inmueble, D.^a Luz, y, por la otra, por los legales representantes de las entidades Cirona, S.A., Govalsa, S.L., y Novobuilding, S.L., en el que manifiestan que, en el día de la fecha, han otorgado escritura pública de compraventa del edificio, así como que sobre el mismo se inició un expediente sancionador por parte del Ayuntamiento en 1986, conminando al fallecido esposo de D.^a Luz a realizar una serie de obras de reparación y consolidación del edificio con advertencia de multa, que los requerimientos efectuados fueron recurridos, incluso en vía contenciosa administrativa, siendo desestimados. Con posterioridad, se requirió a la propiedad a realizar obras de conservación y se ratificó la sanción impuesta de 380.000 ptas. La Gerencia de Urbanismo dictó decreto, en el que comunicaba la realización de obras por vía de ejecución sustitutoria, dada la supuesta urgencia de su realización, decreto que se hallaba recurrido.

La existencia de dicho expediente sancionador consta en el documento de 10 de junio de 1994. Fue comunicado, en su día, por D.^a Luz a la parte compradora, quien acordó, con ella, responsabilizarse de las consecuencias derivadas del mismo, con anterioridad y posterioridad al otorgamiento por ambas partes del contrato privado de compraventa de 16 de junio de 1989 sobre el expresado edificio. E igualmente consta, en el mismo, que la parte compradora se responsabiliza, expresamente, de la realización de las obras que, en su caso y en su día, se tuvieran que realizar, asumiendo su coste y multas impuestas.

Es obvio, por ello, que la actora no podía desconocer la situación del inmueble, así como que, al adquirir el edificio, se subrogaba en la posición jurídica de la anterior propietaria, cara al cumplimiento de las obligaciones que como arrendadora le correspondían. A partir de ese momento, los incumplimientos son obvios, las órdenes administrativas de ejecución de reparaciones desatendidas, y sus consecuencias puestas de manifiesto por la sentencia del juzgado. El proceder descrito fue motivando el progresivo deterioro del inmueble. Las obras a ejecutar se reiteran, sin ser debidamente reparadas. Así, por ejemplo, desde el primer momento, sucede con el estado de la cubierta, que adquiere una relevancia trascendente en la declaración de ruina.

Al constar el incumplimiento contractual de la entidad actora y su relación causal con el daño sufrido, la reconvencción debe ser estimada. El demandado, a consecuencia de la resolución del contrato por ruina, se ve obligado a desalojar su vivienda, en la que habita desde 1967, bajo régimen de prórroga forzosa y renta de 2,4 euros mensuales. Procede, en consecuencia, la fijación de la indemnización correspondiente. Para su cuantificación, el tribunal acepta el perjuicio derivado del mayor coste que le va a suponer un alquiler de una vivienda de similares características en la misma zona, así como los gastos de mudanza y contratación de los nuevos servicios, tal y como ha sido pedido en la demanda reconvenccional. En cualquier caso, por lo que respecta a la indemnización solicitada, no podemos sobrepasar los límites de la propia valoración de los daños sufridos realizada por la parte que los reclama, por elementales exigencias del principio de congruencia.

Pues bien, así las cosas, el arrendatario solicita que se le conceda la diferencia de rentas, que le supondrá el mayor coste de asumir un nuevo alquiler, en consonancia con su esperanza de vida, que cifra en 9 años, al tiempo de formulación de la reconvencción, en octubre de 2.014, más dos años adicionales de subrogación para su esposa o su hija, todo lo cual hace un total de 43.068,96 euros. Al tiempo de la demanda reconvenccional, el actor contaba con 79 años de edad. En definitiva, pide una indemnización para atender a los gastos de alquiler hasta los 88 años de edad, y dos más para su mujer e hija. Los nueve años se cumplen el 20 de octubre de 2023 y todavía no consta haya abandonado la vivienda. Por otra parte, el actor carece de legitimación activa para reclamar una indemnización para su esposa e hija, máxime cuando se desconoce cuál sería la situación de estas al fallecer el arrendatario.

En cuanto al importe de la renta, aceptamos la valoración de la parte demandada. Lo que se pretende es satisfacer un valor para paliar las necesidades de habitación, y, por consiguiente, no se puede considerar el precio de un supuesto alquiler de una vivienda de 34 metros cuadrados de muy difícil obtención en el mercado, sin que deba además utilizarse un porcentaje de deterioro por estado de la misma.

La cantidad mensual de renta postulada en la demanda de 316,8 euros mensuales, tras descontar 2,40 euros de renta actual, teniendo en cuenta el valor de comparación del metro cuadrado de otras viviendas de superficie próxima a la litigiosa, la consideramos correcta. Igualmente, los gastos de mudanza y alta de servicios a abonar, bajo factura, al llevarse a efecto los mismos.

Comoquiera que se desconoce la fecha concreta de desalojo del inmueble y, al no ser posible sobrepasar los límites de la indemnización postulada, acordamos que la arrendadora demandante deba indemnizar al demandado, a partir del momento que efectivamente desaloje o haya desalojado la vivienda, con la suma equivalente a multiplicar por 316,8 euros, el número de meses pendientes hasta el 20 de octubre de 2023, con prorrateado por días en su caso. Todo ello unido a los gastos de mudanza y alta de servicios de la nueva vivienda a acreditar mediante la correspondiente factura. Los intereses del art. 576 de la LEC, se devengarán a partir del momento en que desaloje la vivienda, si no se hubiera entregado capitalizada la indemnización correspondiente.

Octavo. Costas y depósito

La estimación parcial del recurso de casación interpuesto conduce a que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas procesales (art. 398 de la LEC) y que proceda, en su caso, la devolución de los depósitos constituidos para recurrir (Disposición Adicional 15.ª, apartado 8 LOPJ).

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto conduce a que se le impongan las costas al demandado con pérdida, en su caso, del depósito constituido para recurrir (art. 398 LEC y Disposición Adicional 15.ª, apartado 9 LOPJ).

La estimación parcial de la demanda, reconvencción y recurso de apelación conlleva no se haga especial pronunciamiento y que proceda la devolución del depósito constituido para apelar a la demandante (art. 398 LEC y Disposición Adicional 15.ª, apartado 8 LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido
:

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Marco Antonio contra la sentencia 245/2019, de 3 de junio, de la sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, con imposición de costas y pérdida, en su caso, del depósito constituido para recurrir.

2.º- Estimar en parte el recurso de casación interpuesto por D. Marco Antonio y, con estimación del recurso de apelación interpuesto por la entidad Cirona, S.A., se revoca la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Madrid, de 26 de junio de 2017, en los autos de juicio ordinario 969/2013, y se ratifica el pronunciamiento del tribunal provincial, en tanto en cuanto acuerda la resolución por ruina del contrato de arrendamiento litigioso.

3.º- Con estimación parcial de la reconvencción formulada por la parte demandada, debemos condenar y condenamos a la entidad actora Cirona, S.A. a que indemnice al demandado D. Marco Antonio, de la forma determinada en el fundamento de derecho séptimo de esta sentencia.

4.º- Todo ello, sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de primera y segunda instancia, con devolución a la actora del depósito constituido para apelar.

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.