

Referencia: NCJ058122

## TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia 685/2013, de 30 de octubre de 2013 Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1513/2011*

### SUMARIO:

**Arrendamientos urbanos. Arrendamientos concertados tras la LAU de 1964 y antes del RD Ley 2/1985. Repercusión de obras al inquilino. Doctrina de los actos propios.** Contrato de arrendamiento celebrado en 1977 donde el arrendador repercute obras de acondicionamiento del ascensor por orden de la inspección técnica de ascensores así como obras efectuadas en la fachada por imposición de la Inspección Técnica de Edificios. El inquilino alega infracción de la doctrina de la Sentencia del TS de 29 de mayo de 2009 (véase revista 102; [NCJ049555](#)), donde se señala que no se puede repercutir las obras necesarias en contratos anteriores a 1985 y posteriores a la entrada en vigor del Decreto 4104/1964 dada la liberalización de las rentas y la posibilidad de prever su actualización permitida en su artículo 97. 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. Por lo que no se infringe la doctrina jurisprudencial al tratarse 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. La inactividad del arrendador no conlleva, necesariamente, renuncia de sus derechos ni la creación de una expectativa razonable en el arrendatario, sino una ventaja temporal que no tiene porqué convertirse en perpetua.

### PRECEPTOS:

[Ley 29/1994 \(LAU\), disps. trans. segunda y tercera.](#)  
[Decreto 4104/1964 \(TRLAU\), arts. 95, 97, 107 y 108.](#)  
[Código Civil, arts. 7.1 y 1.554.](#)

### PONENTE:

*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.*

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Octubre de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 148/2010 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 378/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Isidro Orquín Cedenilla en nombre y representación del demandante don Alfredo, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y la procuradora doña Izaskun Lacosta Guindano en nombre y representación de Cáritas Diocesana de Osma-Soria en calidad de recurrido.

### ANTECEDENTES DE HECHO

## **Primero.**

1.- El procurador don Isidro Orquín Cedenilla, en nombre y representación de don Alfredo , interpuso demanda de juicio ordinario declarativo de determinación de rentas, contra DIRECCION000 C.B. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<que verse sobre los siguientes extremos:

a) No haber lugar a la repercusión de Suministros y Servicios anunciadas en fecha 14 de octubre del 2004, por que tal repercusión iría en contra de los actos propios de la entidad demandada, y por consecuencia contrarios a derecho.

b) Subsidiariamente, y para el supuesto de que la repercusión citada en el apartado anterior se considerase ajustada a derecho, se declare que su reparto ha de ser realizado de acuerdo con el coeficiente de participación de la vivienda en la propiedad total del inmueble, un 3,74 por ciento.

c) Se determinen las obras que habiendo sido efectivamente realizadas en el inmueble y cuya repercusión se anunciaba con fecha 25 de agosto del 2005, son legalmente repercutibles al demandante.

d) Se determine la improcedencia de repercusión por parte de la arrendadora del Impuesto sobre el Valor Añadido y su consecuente capitalización, tanto en los costos de las obras en que se declare ajustado a derecho su repercusión, así como en su caso, en los gastos por Suministros y Servicios, que fuesen declarados repercutibles, en su caso.

e) Que a resultas de lo solicitado, principal y/o subsidiariamente, se determine la renta que ha de continuar abonando el arrendatario, con expresa declaración de que ésta no ha de sufrir variación alguna por los conceptos que se pretenden, salvo aquellas que sean declaradas procedentes.

f) Que se requiera a la arrendadora, ahora demandada, a hacer entrega a mi mandante de los recibos correspondientes a la renta mensual desde noviembre del 2004 hasta la fecha de finalización del presente procedimiento, igualmente deberá hacer entrega de los recibos acreditativos del pago del consumo de agua en el mismo período.

g) Que deben correr a cargo de la demandada las costas de este juicio>>.

2.- La procuradora doña Izaskun Lacosta Guindano, en nombre y representación de CÁRITAS Osma-Soria, Madres Carmelitas y Seminario Osma-Soria, contestó a la demanda oponiéndose a la misma y formulando reconvenición.

En su contestación a la demanda expuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación oponiéndose a la misma, suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia <<desestimando íntegramente todos y cada uno de los pedimentos contenidos en la demanda presentada de contrario, con expresa condena en costas a la demandante>>.

Seguidamente, formuló demanda reconvenicional de juicio ordinario en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago contra don Alfredo y en reclamación de cantidad, fijando la cuantía de la demanda reconvenicional en la suma de 9.074,85 euros, conforme al art. 251.1º LEC y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación suplicó al juzgado una sentencia <<declarando haber lugar a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS Y CANTIDADES ASIMILADAS y consecuentemente decreta el DESAHUCIO del demandado, apercibiéndole de lanzamiento, sin que le sea permitido enervar la acción ejercitada; y, además, condene al demandante-reconvenido a abonar al demandante la cantidad de NUEVE MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (9.074,85 €), más el interés legal ( art. 1108 CC ) desde las fechas de los respectivos impagos hasta la fecha de la sentencia. Y desde esta fecha incrementándose el interés legal en dos puntos, y condenándole en costas.

3.- Por auto de fecha 25 de mayo de 2009 se inadmite la reconvenición formulada por la parte demandada.

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, dictó sentencia con fecha 5 de noviembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO.- Que, estimando parcialmente la demanda formulada por el Procurador Sr. Orquín Cedenilla, en nombre y representación de D. Alfredo , contra DIRECCION000 , representada por la Procuradora Sra. Lacosta Guindano, declaro que la repercusión de suministros y servicios anunciada en fecha 14 de octubre de 2004 debe realizarse de acuerdo con el coeficiente de participación de la vivienda de un 3,73 %; en cuanto a las costas, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

## **Segundo.**

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 6 de abril de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS.- Que DESESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el Procurador D. Isidro Orquín Cedenilla, en nombre y representación de D. Alfredo , contra la sentencia dictada en fecha 5 de noviembre de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 71 de los de Madrid , en los autos de Juicio Ordinario seguidos ante dicho Órgano Judicial con el número 378/2009, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la resolución recurrida, con expresa imposición de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante.

### **Tercero.**

1.- Por D. Alfredo se interpuso recurso de casación basado en.

1. Infracción del epígrafe 10.3 del apartado C) de la disposición transitoria segunda por su referencia en el apartado D) 9 de la disposición transitoria tercera 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 en su fundamento de derecho tercero.

2. Infracción por inaplicación del principio general del derecho que implica la imposibilidad de ir contra los actos propios, en relación con el art. 7.1 del C. Civil , en su fundamento de derecho cuarto.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 21 de febrero de 2012 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada ante la Sala para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Izaskun Lacosta Guindano, en nombre y representación de Cáritas Diocesana de Osma-Soria presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de Octubre del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

Consta acreditado y no contradicho por las partes que las mismas estaban ligadas por un contrato de inquilinato sobre la vivienda del piso NUM000 NUM001 , del nº NUM002 de la CALLE000 de Madrid, firmado el 1 de julio de 1977.

Con fecha 14 de octubre de 2004, la propiedad notificó la repercusión de las obras de acondicionamiento de ascensor efectuadas por orden de la Inspección Técnica de Ascensores.

Con igual fecha se notificó la repercusión de suministros y servicios relativos al gasto de mantenimiento del ascensor, coste de alumbrado, limpieza y servicio de portería de acuerdo con el coeficiente del piso.

Con fecha agosto de 2005 se notificó la repercusión de las obras efectuadas en la fachada por imposición de la Inspección Técnica de Edificios.

La parte demandante suplicaba en la demanda que se declarasen improcedentes las repercusiones efectuadas o subsidiariamente que se determinasen conforme al coeficiente de participación o que se fijasen cuáles son las obras procedentes.

La sentencia del Juzgado estimó parcialmente la demanda declarando que procedía la repercusión de suministros y servicios efectuados, conforme al coeficiente de participación de la vivienda de 3,73%.

Interpuesto recurso de apelación por la parte actora fue desestimado y confirmada la sentencia recurrida.

### **Segundo.**

Motivo primero. Infracción del epígrafe 10.3 del apartado C) de la disposición transitoria segunda por su referencia en el apartado D) 9 de la disposición transitoria tercera 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 en su fundamento de derecho tercero.

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que la interpretación contenida en la sentencia de la Audiencia Provincial viola la doctrina emanada de la sentencia de esta Sala 1ª de 21 mayo de 2009 .

Añade el recurrente que la mencionada sentencia establece que no pueden repercutirse obras en los contratos de arrendamientos de viviendas anteriores a 1985 y posteriores a 1964, pues ello solo es posible conforme a los arts. 108 , 95 y 97 de la LAU de 1964 , cuando los contratos sean anteriores a la promulgación de la LAU de 1964.

La STS de 21 de mayo de 2009, recurso: 1419/2004 , declaró:

Declarar como doctrina jurisprudencial la de que el epígrafe 10.3 apartado c) de la Disposición Transitoria Segunda, por su referencia con el apartado d) 9 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos no se opone a que, cuando se trate de un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado durante la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, no es aplicable el artículo 108 de este ordenamiento, respecto a la repercusión de las obras necesarias en el arrendatario, dada la determinación de la liberalización de las rentas acordada en su artículo 97, ni en los contratos de esta naturaleza celebrados con cobertura en disposiciones legales posteriores, Real Decreto Ley de 2/1985, de 30 de abril , y Ley 29/1994, de 24 de noviembre , habida cuenta de que en las mismas se mantiene la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización .

Añade que en definitiva, el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos trata de equilibrar las prestaciones entre las partes, que no es necesario cuando éstas pudieron convenirse de forma libre, con la previsión de un sistema ordenado y equitativo de actualización de las rentas.

Continúa exponiendo la sentencia de esta Sala que , el equilibrio de prestaciones, que el artículo 108 representa, no es necesario en los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , que liberalizaba la determinación de las rentas en su artículo 97, ni tampoco en los contratos celebrados al amparo de normativas posteriores, Real Decreto Ley de 1985 y Ley 29/1994 , en las que se mantenía la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización .

Transcribimos la norma discutida:

Disposiciones transitorias.

Segunda Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985

...

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

· 10.3. Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª. Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

A la vista de la doctrina jurisprudencial citada debemos declarar que las obras a las que la misma se refiere son las del art. 1554 del C. Civil , como la misma cita, mientras que las ahora analizadas son impuestas por la autoridad administrativa.

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 2ª establece la disyuntiva entre los casos del art. 108 de la LAU de 1964 y los casos de obras impuestas administrativamente, en cuyo supuesto sí son repercutibles las obras en los contratos de arrendamientos de viviendas concertados antes de 9 de mayo de 1985.

### **Tercero.**

Motivo segundo. Infracción por inaplicación del principio general del derecho que implica la imposibilidad de ir contra los actos propios, en relación con el art. 7.1 del C. Civil , en su fundamento de derecho cuarto .

Se desestima el motivo .

Se alega que desde 1996 hasta 2004 no se intentó repercutir suministros y servicios alguno, por lo que al repercutirlos tras el año 2004 incurre en contradicción con sus propios actos.

En la sentencia recurrida se declara que no se aprecia renuncia alguna por parte de la arrendadora, sino que comenzó a cursar recibos por obras recientes, y suministros, todo ello coincidente con el cambio de administrador, resultando que el anterior administrador era, además, arrendatario de un local, por lo que la sentencia cuestiona su objetividad.

Esta Sala debe declarar que la inactividad del arrendador no conlleva, necesariamente, renuncia de sus derechos ni la creación de una expectativa razonable en el arrendatario, sino una ventaja temporal que no tiene porqué convertirse en perpetua ( STS 12- 5-2011, rec. 1002/2007 ).

Establece la Jurisprudencia:

El principio general de derecho que sostiene la inadmisibilidad de venir contra los actos propios, como consecuencia del principio de buena fe y de la exigencia de observar una conducta coherente dentro del tráfico jurídico, exige que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una situación jurídica afectante a su autor y asimismo que exista una contradicción o incompatibilidad según el sentido de la buena fe que hubiera de atribuirse a la conducta precedente -- sentencias, por citar tan sólo en las recientes, de 18 Ene. 1990 , 5 Mar. 1991 , 4 Jun . y 30 Oct. 1992 , 12 y 13 Abr . y 20 May. 1993 , 17 Dic. 1994 , 31 Ene ., 30 May . y 30 Oct. 1995 , 21 Nov. 1996 , 29 y 30 Abr ., 12 May ., 15 Jul ., 30 Sep . y 30 Nov. 1998 , 4 Ene ., 13 Jul ., 1 Oct . y 16 Nov. 1999 23 May ., 25 Jul . y 25 Oct. 2000 , 27 Feb ., 16 y 24 Abr . y 7 May. 2001 , y un largo etcétera.

En conclusión, no se han violado los preceptos mencionados ni la doctrina de los actos propios.

### **Cuarto.**

Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

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

## **FALLAMOS**

### **Primero.**

DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Alfredo representado por el Procurador D. Isidro Orquín Cedenilla contra sentencia de 6 de abril de 2011 de la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid .

### **Segundo.**

Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

### **Tercero.**

Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.

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