



Roj: **STS 1944/2022 - ECLI:ES:TS:2022:1944**

Id Cendoj: **28079110012022100395**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/05/2022**

Nº de Recurso: **2185/2020**

Nº de Resolución: **401/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Valencia, núm. 27, 14-05-2019 (proc.43/2019),
SAP V 331/2020,
STS 1944/2022**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 401/2022

Fecha de sentencia: 18/05/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2185/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 29/03/2022

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

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2185/2020

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 401/2022

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 18 de mayo de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia 51/2020, de 29 de enero, dictada en recurso de apelación 762/2019, de la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dimanante de autos de juicio verbal 43/2019, de desahucio por falta de pago, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia; recursos interpuestos ante la citada Audiencia por D. Carlos María, representado en las instancias por la procuradora Dña. Evelia Navarro Saiz, bajo la dirección letrada de D. Antonio Navarro Saiz, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se personan D. Vidal y Dña. Debora, representados por el procurador D. Víctor Bellmont Regodón, bajo la dirección letrada de D. Enrique Calatayud Bonilla.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- D. Vidal y Dña. Debora, representados por el procurador D. Víctor Bellmont Regodón y dirigidos por el letrado D. Enrique Calatayud Bonilla, interpusieron demanda de juicio verbal, por desahucio por falta de pago, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia núm. 27 de Valencia, incoándose juicio verbal 43/2019; demanda interpuesta contra D. Carlos María y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al juzgado tuviera por formulada la demanda sin posibilidad de enervación de la acción de desahucio y se dictara sentencia:

"Por la que

"1. Declare resuelto por impago de rentas el contrato de arrendamiento acompañado bajo el número uno de documentos, sin posibilidad de enervar la acción por la parte demandada, con cuantos otros pronunciamientos sean inherentes a este pronunciamiento, y, en consecuencia.

"2. Declare el desahucio de don Carlos María respecto de la planta NUM000 sita en Valencia, CALLE000, NUM001, apercibiéndole de lanzamiento si no desaloja el inmueble en el plazo que se establezca, ejecutando el lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, levantándose acta sobre el estado del inmueble y realizando las demás actuaciones que fueran beneficiosas para mis mandantes.

"3. Declare las obligaciones del demandado (i) de abonar a los demandantes el importe de las obras que le quedare pendiente en el momento de resolverse la relación contractual cuando se resuelva y (ii) de abonar a los demandantes durante todo el tiempo que dure la relación contractual la cantidad que resulta de sumar los dos importes siguientes:

Por un lado, el alquiler en curso más el IBI, aplicando a la cifra resultante el IVA y la retención por IRPF al tipo que sean de aplicación en cada momento.

Y por otro lado, el importe de la repercusión por obras que será el 50% del importe del alquiler en curso.

"4. Condene al demandado (i) a abonar el importe pendiente por obras en el momento de resolverse la relación contractual cuando se resuelva y (ii) a abonar el importe de 446,78 euros en concepto de rentas no satisfechas y cantidades asimiladas incluido incremento de renta por obras según resulta de las tablas insertas 3 a 7 en las páginas 3 a 7, más las que se han ido y/o vayan, devengando hasta la recuperación de la posesión del inmueble por mis mandantes.

"5. Condene al demandado a pagar a los actores los intereses legales y judiciales que proceden más las costas del juicio".

2.- Admitida a trámite la demanda, el demandado D. Carlos María, representado por la procuradora Dña. Evelia Navarro Saiz y bajo la dirección letrada de D. Antonio Navarro Saiz, se personó en las actuaciones y se opuso a la misma con los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al juzgado:

"Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, tenerme por parte en la representación de D. Carlos María, y tener por formulada oposición, dentro de plazo y en legal forma, contra la demanda presentada de contrario.

"Otrosi digo: que *ad cautelam*, solo para el caso de que se considerase la posibilidad de enervar la acción de desahucio, y para acreditar que mi mandante se encuentra al corriente en el pago de la renta, acompaño los siguientes justificantes de pago:

"1.º- Resguardo de ingreso en la cuenta del Juzgado por importe de 8,16.-€, correspondientes a los siguientes conceptos:

"- 1,32.-€ por atrasos del año 2014 (que además ya fueron pagados en su día, como se acreditará en el acto del juicio).

"- 6,84.-€ por la diferencia del IRPF de las mensualidades de enero a abril de 2015, ambas inclusive, a razón cada una de ellas de 1,71.-€.

"2.º- Sendos resguardos de ingreso en la cuenta de los demandantes, por las mensualidades de alquiler de marzo y abril de 2015".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia se dictó sentencia 120/2019, de 14 de mayo, cuya parte dispositiva resuelve:

"Fallo.

"Que desestimo la demanda interpuesta por el procurador D. Víctor Bellmont Regodón en nombre y representación de D. Vidal y Dña. Debora contra D. Carlos María , absolviendo al citado demandado de las pretensiones en su contra deducidas y ello con expresa condena en costas a la parte actora".

Y con fecha 4 de junio de 2019, previa solicitud de la parte demandante, se dictó auto en cuyo acuerdo se decide no completar la sentencia de 14 de mayo de 2019 manteniéndola en su integridad.

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de los demandantes D. Vidal y Dña. Debora e impugnada la sentencia por el demandado D. Carlos María .

2.- El recurso de apelación correspondió a la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, recurso de apelación 762/2019, donde se dictó sentencia 51/2020, de 29 de enero, en la que en su fundamento jurídico cuarto desestima la impugnación de la sentencia y en su parte dispositiva estima la apelación tal y como sigue:

"Fallamos:

"1. Estimar el recurso interpuesto por Debora y Vidal .

"2. Revocar la sentencia de 14 de mayo de 2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 27 de Valencia, y en su lugar dictamos otra por la que, con estimación íntegra de la demanda:

"- Declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de 3 de diciembre de 1962 y declaramos el desahucio de D. Carlos María respecto de la planta NUM000 sita en Valencia, CALLE000 , NUM001 , apercibiéndole de lanzamiento si no desaloja el inmueble en el plazo que se establezca.

"- Declaramos las obligaciones del demandado (i) de abonar a los demandantes el importe de las obras que le quedare pendiente en el momento de resolverse la relación contractual y (ii) de abonar a los demandantes durante todo el tiempo que dure la relación contractual la cantidad que resulta de sumar los dos importes siguientes:

"- Por un lado, el alquiler en curso más el IBI, aplicando a la cifra resultante el IVA y la retención por IRPF al tipo que sean de aplicación en cada momento,

"- Y por otro lado, el importe de la repercusión por obras que será el 50% del importe del alquiler en curso.

"- Condenamos al demandado (i) a abonar el importe pendiente por obras en el momento de resolverse la relación contractual cuando se resuelva y (ii) a abonar el importe de 446,78 euros en concepto de rentas no satisfechas y cantidades asimiladas incluido incremento de renta por obras según resulta de las tablas aportadas en la demanda, más las que se han ido y/o vayan devengando hasta la recuperación de la posesión del inmueble.

"- Todo ello con intereses legales y con imposición de las costas devengadas en la instancia.

"3. No hacemos expresa condena al pago de las costas causadas en esta alzada".

Y con fecha 24 de marzo de 2020 se dictó auto desestimando la petición de aclaración de sentencia formulada por D. Carlos María .

TERCERO.- Interposición y sustanciación de los recursos ante la Sala 1.ª del Tribunal Supremo.

1.- Por D. Carlos María se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

Motivo primero.- Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. La propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia no resuelve todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Las normas concretas que se consideran infringidas son los artículos 209.3.ª y 218.3 de la LEC, en relación con la doctrina del TS que establece el deber de resolver en sentencia todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Es premisa imprescindible mencionar que esta infracción procesal que se denuncia tuvo lugar, en un primer momento, en la sentencia de primera instancia de fecha 14 de mayo de 2019 dictada por el Juzgado núm. 27 de Valencia. Dicha sentencia infringe los dos preceptos mencionados por cuanto no se ha pronunciado sobre una de las cuestiones debatidas en el procedimiento, en concreto, la excepción de inadecuación de procedimiento planteada por el demandado en el escrito de oposición a la demanda de fecha 25 de febrero de 2019.

Motivo segundo.- Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Como ya se ha manifestado en el motivo anterior, la propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia no resuelve todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las Sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Las normas concretas que se consideran infringidas son los artículos 209.3.ª y 218.3 de la LEC, en relación con la doctrina del TS que establece el deber de resolver en sentencia todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. La sentencia recurrida infringe los dos preceptos mencionados por cuanto no se ha pronunciado sobre varias de las cuestiones debatidas en el procedimiento, en concreto, las dos excepciones planteadas por el demandado, la inadecuación de procedimiento y la de cosa juzgada, en los motivos primero y segundo del escrito de oposición a la demanda de fecha 25 de febrero de 2019, así como las diversas causas esgrimidas en el motivo tercero de dicho escrito. Todas ellas fueron cuestiones objeto de debate por haber sido planteadas y contestadas debidamente, así como por haberse recogido en los fundamentos de derecho de la sentencia de primera instancia. En definitiva, se trata de cuestiones objeto de debate que fueron introducidas por el demandado en momento procesal hábil, y que no han sido resueltas en la sentencia recurrida, por lo que incurre en incongruencia omisiva.

Motivo tercero.- Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Como se ha manifestado en los dos motivos anteriores, la propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia haya infringido el deber de motivación de las resoluciones judiciales. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Se considera infringido el artículo 218.2 de la LEC en relación con la doctrina de la Sala Primera del TS reflejada en las sentencias mencionadas, que sienta el deber de motivación de las resoluciones judiciales. La sentencia recurrida infringe el artículo y doctrina citados porque no contiene argumentos ni motivación suficiente para estimar la acción de reclamación de cantidad interpuesta en la demanda como acción distinta a la de desahucio. En el presente caso la sentencia recurrida se ha limitado a manifestar en el final de su fundamento de derecho tercero que "tales pretensiones no son sino una consecuencia de la estimación de la principal...", esta escueta frase no constituye motivación suficiente de la sentencia en relación con los hechos debatidos en el proceso y considerados probados, ni tampoco contiene razonamiento alguno que desvirtúe la fundamentación jurídica contenida en la sentencia de primera instancia.

Motivo cuarto.- Contemplado en el artículo 469.1.3.º de la LEC, es decir, la infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley, o hubiere podido producir indefensión. Se considera infringido el artículo 443.3, en relación con el 440.3, ambos de la

LEC. Se considera que se ha cometido la infracción del primer precepto mencionado por habersele privado al letrado que suscribe del uso de la palabra en el acto de la vista. Es decir, la infracción tuvo lugar en la primera instancia. El art. 443.3 de la LEC establece que en el acto de la vista "...se dará la palabra a las partes para realizar aclaraciones y fijar los hechos sobre los que exista contradicción", y como quiera que el escrito de oposición a la demanda se redactó sucintamente, conforme exige el art. 440.3 de la LEC, es evidente que el acto de la vista era el momento procesal para que la demandada, a través de su dirección letrada, pudiera fijar y desarrollar los hechos de la oposición lo cual no fue permitido por la juzgadora de instancia. La parte demandada intentó que se le concediera la palabra, y al no conseguirlo denunció en el propio acto de la vista la infracción cometida manifestando textualmente lo siguiente: "A efectos de los recursos que pueda interponer mi parte, y de una posible solicitud de nulidad de actuaciones, denunciemos en esta instancia infracción procesal, así como la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el art. 24 de la CE, las cuales le han producido indefensión a mi parte".

Motivo quinto.- Contemplado en el artículo 469.1.4.º de la LEC, es decir, la vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Se considera infringido el artículo 24 de la Constitución, en sus apartados 1 y 2, que establecen respectivamente el derecho de todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales, y el derecho a la defensa y a un proceso con todas las garantías. Se entiende que se ha cometido la infracción del precepto mencionado porque, al habersele privado al letrado del demandado del uso de la palabra en el acto de la vista, no existieron las suficientes garantías para ejercer la oposición al juicio de desahucio, por lo que a su vez no se pudo ejercer el derecho del demandado a la defensa. Todo ello desembocó en que tampoco se pudo obtener la tutela efectiva del Juzgado.

El recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Las normas que se consideran infringidas son los artículos 101.1 y 101.2.5.ª en relación con el artículo 108.1, todos ellos del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Diciembre de 1964 (en adelante LAU 1964), así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias del TS 416/2010, de 7 de julio, y 1393/2007, de 12 de enero, cuyo texto íntegro se acompaña como documentos dos y tres respectivamente. Por otra parte, esta vulneración de la doctrina jurisprudencial del TS hace que el presente recurso tenga interés casacional. La vulneración denunciada se produce por cuanto la sentencia recurrida no considera como una cantidad asimilada a la renta la repercusión al arrendatario del importe de las obras de reparación realizadas por el arrendador, contrariamente a lo establecido en el artículo 108.1 de la LAU 1964. Por el contrario, dicho precepto así como la doctrina contenida en las sentencias invocadas, consideran que las cantidades a pagar por el arrendatario, derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, son cantidades asimiladas a la renta. Consecuencia directa de esta doctrina es que el procedimiento para la elevación de la renta o conceptos que a la misma se asimilan (como es la repercusión por obras) será el fijado en el artículo 101 de la LAU 1964. Sin embargo, la sentencia recurrida infringe estos preceptos, así como la doctrina jurisprudencial, al fijar como *ratio decidendi*, en el último párrafo de su fundamento de derecho cuarto, que no es aplicable la caducidad de la acción contemplada en la regla 2.5.ª del artículo 101 de la LAU 1964, por tratarse de una repercusión por obras y no de renta, y ello a pesar de que todo el contenido del artículo 101, en el que figura el plazo de caducidad de la acción, se ha de aplicar tanto a los casos de elevación de la renta como a los de elevación de los conceptos que a la misma se asimilan. La modalidad de interés casacional que se invoca es la oposición a la doctrina jurisprudencial del TS.

Motivo segundo.- Se considera infringido el artículo 101.2 de la LAU 1964, en relación con la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias del TS 210/2015, de 22 de abril, y 878/2004, de 30 de julio, cuyo texto íntegro se acompaña como documentos cuatro y cinco respectivamente. Esta vulneración de la doctrina jurisprudencial del TS hace que el presente recurso tenga interés casacional.

Motivo tercero.- Se considera infringido el artículo 114.1.ª de la LAU 1964 según la interpretación que precisamente hacen del mismo las Sentencias del TS 210/2015, de 22 de abril, y 1000/2008, de 30 de octubre, cuya doctrina jurisprudencial en ellas contenida también se considera infringida. El texto íntegro de la primera de ellas ya se ha acompañado como documento cuatro, y el de la segunda se acompaña como documento seis.

2.- Recibidas las actuaciones en esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, comparecieron las partes reseñadas en el encabezamiento de esta sentencia y practicadas las diligencias necesarias para la sustanciación del recurso, por auto, de fecha 9 de junio de 2021, se acordó admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Víctor Bellmont Regodón, en nombre y representación de D. Vidal y Dña. Debora, presentó escrito de oposición a los mismos.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 29 de marzo de 2022, en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes.*

El pleito trae causa de la demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas interpuesta por D. Vidal y D.^a Debora contra D. Carlos María .

Según la sentencia de primera instancia se ha de partir de los siguientes hechos debidamente acreditados:

"1.- El 3-12-1962 D. Marcos , en calidad de arrendador y D. Ismael y D. Eladio , en calidad de arrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda sobre la planta NUM000 sita en Valencia, CALLE000 n.º NUM001 . Dicho arrendamiento se pactó por plazo de dos años y renta de 9.000 pts anuales (contrato cuya copia se aporta como documento n.º 2). En las respectivas posiciones de arrendador y arrendatario y tras sucesivas subrogaciones se encuentran las partes hoy litigantes.

2.- El demandado incumplió una primera vez el contrato y perdió su facultad de enervar la acción por un primer impago de rentas (se aportan como documentos n.º 2 y 3 las sentencias dictadas en la instancia y por la Audiencia Provincial).

"3.- Posteriormente se instó nuevamente acción de desahucio por la actora y se dictó sentencia desestimatoria de la demanda (documentos 5 y 6 de la demanda).

"4.- La parte actora instó procedimiento ordinario de determinación de rentas que se siguió ante el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 12 de Valencia, recayendo sentencia de 28-6-2013, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "Estimando íntegramente la demanda interpuesta por Bellmont Regodón procurador judicial y de Vidal y Debora , debo condenar y condeno a Carlos María a abonar a la parte actora las cantidades de 18,58.-€ por atrasos en la renta correspondiente al año 2011, y debo condenar y condeno a los mismos a abonar con carácter mensual, durante los próximos 9 años y medio, la cantidad de 82,95.-€, más un recibo final de 14,56 euros, así como al pago de las costas causadas" (documento n.º 7).

"5.- La hoy actora instó nuevamente demanda de desahucio por expiración del plazo y por falta de pago contra el demandado, recayendo sentencia de 7-5-15 del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 3 de Valencia desestimatoria de la demanda, contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación y dictándose sentencia de 13-10-15 por la sección 8.^a de la AP estimatoria del recurso de apelación, e interpuesto recurso de casación se dictó por el TS sentencia de 12-7-18 estimando el recurso de casación (documentos 9 a 11).

"Tras esos procedimientos, en el presente la actora insta nuevamente acción de desahucio por falta de pago de las rentas y reclamación de las mismas y ello en base a los siguientes hechos:

"1.- La parte actora mantiene que el demandado durante el año 2015 y debido a una rebaja de la retención de IRPF a aplicar el importe a pagar eran 255,87.-€ hasta julio y 256,73.-€ desde agosto, sin embargo, pagó 254,16.-€ de enero a abril (1,71 euros menos cada mes), los correctos 255,87.-€ de mayo a julio y 256,72.-€ el resto del año (0,01.-€ menos cada mes), adeudando 6,89.-€ .

"2.- Del año 2017 sostiene se adeudan 185,85.-€ al no haber actualizado la renta, abonando el mismo importe de 257,58.-€ mensuales que en 2016 y sin tener en cuenta la repercusión por obras desde abril, que fijaba su renta en 278,23.-€, por lo que se generó una deuda de 20,65.-€ mensuales y tal incremento de la renta por obras fue notificada mediante carta certificada el 4 de abril y recibida el 7 y siendo conocedor de su obligación de abonar tal concepto.

"3.- Respecto al año 2018 se sostiene por la actora se adeudan 260,93.-€ y así sostiene que se debió abonar 278,23.-€ hasta julio y 285,19.-€ a partir de agosto y sin embargo ha seguido abonando los mismos 257,58.-€ hasta agosto incluido, cifra que en septiembre aumentó a 262,98.-€ y a partir de octubre en 262,99.-€, de modo que generó una deuda de 20,65.-€ mensuales hasta julio, 27,61.-€ en agosto y 22,21.-€ mensuales a partir de septiembre. El incremento en los pagos de renta fue debido al envío de un requerimiento en el mes de agosto que fue contestado por el demandado el 10 de septiembre y el arrendatario aceptaba un pago de 262,99.-€ de los que según él 179,01 corresponden a renta y 83,98.-€ a repercusión por obras, asimismo se comprometió a pagar 5,40.-€ en concepto de atrasos del mes de septiembre y pago que si efectuó.

"4.- Hasta el 31 de diciembre de 2018 el demandado adeuda un total de 453.-€ y se aportan como documentos 12 a 14 los justificantes de pagos mensuales realizados por el demandado. Y conociendo los antecedentes del

demandado, los actores le enviaron varios requerimientos intentando que reaccionara y accediera a abandonar amistosamente el inmueble a lo que se negó en rotundo.

"5.- A fecha de abril de 2019 la cantidad adeudada asciende a 92,67.-€."

La parte demandada se opuso con los siguientes argumentos:

En primer lugar, se opone la excepción de cosa juzgada respecto a la diferencia de la renta reclamada por la anualidad de 2015 y por importe de 6,89.-€, puesto que los actores ya reclamaron en otro procedimiento anterior la misma cantidad, la cual se pagó en su día por el arrendatario y habiéndose dictado sentencia al respecto.

Respecto al fondo se alega:

- 1.- Los arrendadores no han emitido en su momento las facturas correspondientes, en las que se deben incluir los aumentos que reclaman.
- 2.- La repercusión por obras que se reclama de contrario no es correcta de la forma en que se pretende efectuar, y además no reúne los requisitos exigidos por la ley.
- 3.- Imposibilidad de aplicar retroactivamente cualquier incremento de renta o cantidades asimiladas.
- 4.- No es correcta la repercusión por obras que se anuncia en la demanda para el año 2019.
- 5.- No existe por parte del demandado un ánimo o voluntad de impago.
- 6.- Concorre mala fe en los arrendadores. La demanda forma parte de una estrategia de acoso e intimidación por parte de los demandantes.

La sentencia de primera instancia de 14 de mayo de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 27 de Valencia desestimó la demanda.

Recurrió en apelación la parte demandante e impugnó la sentencia la parte demandada.

La sentencia de segunda instancia, dictada por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia de 29 de enero de 2020, estimó el recurso de apelación de la demandante con los siguientes argumentos contenidos en el fundamento tercero:

"TERCERO.- El primer motivo del recurso es error en la aplicación del Derecho en cuanto que la sentencia de instancia desestima la demanda por considerar que existe una discrepancia al determinar los porcentajes que corresponde aplicar de las cantidades asimiladas a las rentas (la repercusión sobre la renta de las obras de mantenimiento y rehabilitación de 2017 y 2018) Entiende la recurrente que sí están determinadas, precisamente porque instó un procedimiento judicial a tal efecto, que culminó en la sentencia 133/13 del Juzgado de P. Instancia 12 de Valencia.

"Examinado el contenido de dicha resolución, hemos de convenir que asiste razón a la recurrente cuando afirma que la renta sí estaba determinada, y que simplemente la actualizaron con las nuevas obras que necesitó el edificio, siguiendo los parámetros y los cálculos fijados por la misma. Así se dispone en el fundamento segundo de dicha sentencia:

"SEGUNDO.- Respecto de la segunda cuestión, relativa a la reclamación de la repercusión al arrendatario de las obras realizadas en el edificio y por tanto beneficiarias de los distintos miembros de la Comunidad, como titulares o como usuarios de las viviendas, indicar en primer término que el régimen jurídico aplicable, según indica la disposición transitoria tercera de la ley 24/94, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos , para locales de negocio, cuyo contrato se realiza antes del año 1985, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de 1964, y en materia de repercusión por obras, las disposiciones del art. 107 y 108 de dicha ley.

"Antes de indicar el concreto pago y tiempo para ello, y dado que se discute por la parte demandada si debe o no incluirse en la repercusión el concepto de " Pago de la Inspección ITE por aparejador competente 348 euros", entendemos del tenor literal del citado art. 108 de la LAU aplicable al caso, que entre la repercusión cabe la compensación parcial de"..... las obras de reparación de las previstas en el art. 107 O de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente".. y tal intervención por la denominada ITV de los edificios, ciertamente viene determinada por autoridad competente en materia de edificación precisamente para salvaguarda y evitación de males a los usuarios del edificio, entre los que se encuentran los arrendatarios y también la propiedad. Por tanto este concepto, debe quedar también incluido y es pertinente su repercusión a los demandados.

"Fijada pues la cantidad total a repercutir para la finca completa, en 14.500, 14 euros, procedía, pues, en aplicación del art. 108 LAU, determinar la parte que corresponde a los demandados. Y si seguimos el esquema recogido en el hecho tercero de la demanda, que apreciamos acorde con las limitaciones de la ley, y que respaldamos, los demandados deben efectivamente abonar durante los 9,5 años siguientes la cantidad mensual de 82,95 euros, al haber quedado respetados los parámetros correspondientes, esto es, el abono del 12% del capital invertido, sin que pueda exceder el 50% de la renta anual, más los intereses legales, al 4% y por fin teniendo en cuenta su participación en el total edificio.

"El mencionado artículo 108 LAU de 1964, aplicable al caso de autos conforme a lo razonado más arriba, dispone:

"1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo noventa y cinco podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo ciento siete (las reparaciones necesarias a fin de conservar el local en estado de servir para el uso convenido) o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del doce por ciento anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el de asimilado a ésta, del cincuenta por ciento de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

"Las obras que se han repercutido al demandado son las ejecutadas en 2017 y 2018, y fueron notificadas fehacientemente al demandado con su correspondiente desglose, efectuado de acuerdo a los parámetros del artículo 108 LAU 1964 aplicados por la sentencia que fijó la renta. Las obras responden a criterios de necesidad y seguridad, y por tanto repercutibles al demandado en virtud del mencionado artículo, pues la de 2017 tenía como finalidad rehabilitar la fachada y las vigas y soleras afectadas por termita y carcinoma. La obra de 2018 tuvo como finalidad rehabilitar el tejado, cornisa y cubierta que eran originarios de la finca, es decir, contaban con más de cien años, y sanear de humedades la propia planta baja objeto de este procedimiento. En consecuencia, es cierto que concurre error al concluir que la renta no estaba determinada cuando, como hemos expuesto, sí lo estaba, motivo por el cual apreciamos que ha existido un impago de la misma suficiente para justificar la estimación de la pretensión principal y acordar el desahucio.

"El segundo motivo del recurso es la incongruencia omisiva respecto del resto de pedimentos de la demanda, que no fue admitida por vía de complemento, tras haberlo solicitado la parte actora. Tales pretensiones no son sino una consecuencia de la estimación de la principal y por tanto, con estimación del motivo procede declarar que corresponde al demandado:

"a) abonar el importe de las obras que le quedare pendiente en el momento de resolverse la relación contractual y del mismo modo, le corresponde abonar, durante todo el tiempo que dure la relación contractual, la cantidad que resulta de sumar el alquiler en curso más el IBI, aplicando a la cifra resultante el IVA y la retención por IRPF al tipo que sean de aplicación en cada momento, y por otro lado, el importe de la repercusión por obras que será el 50% del importe del alquiler en curso.

"b) abonar el importe pendiente por obras en el momento de resolverse la relación contractual y 446,78 euros en concepto de rentas no satisfechas y cantidades asimiladas incluido incremento de renta por obras según resulta de las tablas aportadas en la demanda, más las que se han ido y/o vayan devengando hasta la recuperación de la posesión del inmueble".

En cuanto a la impugnación de la demandada, entiende que no debería de haber sido admitida, por falta de gravamen; y respecto de la petición de que el tribunal analice de oficio la caducidad de la acción razona lo siguiente:

"En cuanto a la petición que se hace en la impugnación, y que consiste en que el Tribunal analice de oficio la excepción de caducidad que por primera vez se plantea en el procedimiento, hemos de indicar que no es aplicable en este caso el precepto invocado, 101 de la LAU de 1964, pues dicho artículo prevé un plazo de caducidad para acudir a los Tribunales para fijar un aumento de renta si no es aceptado por el arrendatario, cosa que, como reiteradamente hemos indicado no es el caso, puesto que lo que aquí se discute, y a lo que aquí se opone el demandado es a la repercusión de la parte proporcional de las obras realizadas para el mantenimiento del edificio, y no la renta".

Recorre en casación y en extraordinario por infracción procesal la parte demandada, al amparo del art. 477. 2. 3.º LEC.

El recurso extraordinario por infracción procesal se articula en cinco motivos:

El primero, al amparo del art. 469. 1. 4.º LEC, cita como preceptos infringidos los arts. 209.3 y 218.3 LEC y plantea que la sentencia no se ha pronunciado sobre una de las cuestiones debatidas en el pleito cual es la excepción de inadecuación del procedimiento.

El segundo, al amparo del art. 469. 1. 4.º LEC, cita como preceptos infringidos los arts. 209.3 y 218.3 LEC y plantea que la sentencia no se ha pronunciado sobre dos excepciones planteadas cuales son la de inadecuación del procedimiento y la de cosa juzgada.

El tercero, al amparo del art. 469. 1. 2.º y 4.º LEC, cita como precepto infringido el art. 218.2 LEC y plantea que la sentencia carece de la motivación suficiente para estimar la acción de reclamación de cantidad interpuesta en la demanda como acción distinta a la de desahucio.

El cuarto, al amparo del art. 469. 1. 3.º LEC, cita como preceptos infringidos los arts. 443.3 y 440.3 LEC y plantea que no le fue permitido en la vista al letrado desarrollar los hechos de la oposición a la demanda.

El quinto, al amparo del art. 469. 1. 4.º LEC, cita como precepto infringido el art. 24 CE y plantea la misma cuestión que en el anterior pero desde el punto de vista de la infracción del derecho a la tutela judicial efectiva.

El recurso de casación se articula en tres motivos.

En el primero se invoca la infracción de los arts. 101.1 y 101. 2. 5.ª, en relación con el art. 108.1 LAU 1964 y de las sentencias de esta sala 416/10 y 139/07; en el motivo se plantea que la sentencia recurrida no considera como una cantidad asimilada a la renta la repercusión al arrendatario del importe de las obras de reparación realizadas por el arrendador y, en consecuencia, no apreció de oficio la caducidad de la acción.

En el segundo se invoca la infracción del art. 101.2 LAU 1964 y de las sentencias de esta sala 210/15 y 878/04; en el motivo se plantea que a la fecha de interposición de la demanda no estaba determinado el importe de la renta y/o de las cantidades asimiladas a la misma, que el arrendatario no estaba conforme con la misma y que, por tanto, no cabía la interposición de un procedimiento de desahucio por falta de pago.

En el tercero se invoca la infracción del art. 114. 1.ª LAU 1964 y de las sentencias de esta sala 210/15 y 1000/08; en el motivo se plantea que la interpretación de dicho precepto en relación con el art. 1124 CC requieren que el impago se haya producido como consecuencia de una voluntad inequívocamente obstativa del arrendatario que frustre el fin del contrato.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO.- *Motivo primero.*

Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. La propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia no resuelve todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Las normas concretas que se consideran infringidas son los artículos 209.3.ª y 218.3 de la LEC, en relación con la doctrina del TS que establece el deber de resolver en sentencia todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Es premisa imprescindible mencionar que esta infracción procesal que se denuncia tuvo lugar, en un primer momento, en la sentencia de primera instancia de fecha 14 de mayo de 2019 dictada por el Juzgado núm. 27 de Valencia. Dicha sentencia infringe los dos preceptos mencionados por cuanto no se ha pronunciado sobre una de las cuestiones debatidas en el procedimiento, en concreto, la excepción de inadecuación de procedimiento planteada por el demandado en el escrito de oposición a la demanda de fecha 25 de febrero de 2019.

TERCERO.- *Decisión de la Sala. Desestimación implícita.*

Se desestima el motivo.

Alega el recurrente la inadecuación del procedimiento, al entender que el juicio de desahucio no era el procedente, dado que las rentas no estaban determinadas.

Esta Sala debe declarar que la Audiencia Provincial no resolvió expresamente la excepción de inadecuación de procedimiento, pero implícitamente la desestimó al declarar "que sí están determinadas" (las rentas), de lo que lógicamente puede concluirse que el proceso de desahucio era el idóneo.

En este sentido, hemos señalado en la sentencia 460/2020, de 3 de septiembre que:



"[...] por regla general las sentencias desestimatorias no pueden incurrir en incongruencia, pues resuelven sobre todo lo pedido (así, sentencia 31/2020, de 21 de enero, con cita de las sentencias 131/2018, de 7 de marzo, 261/2018, de 3 de mayo y 297/2018, de 23 de mayo); que por ello las sentencias absolutorias solo serán incongruentes cuando la desestimación de las pretensiones deducidas por las partes se hubiera debido a una alteración de la causa de pedir o a la estimación de una excepción no opuesta por aquellas ni aplicable de oficio por el órgano judicial (sentencia 722/2015, citada por la 622/2019) y, en fin, que no hay incongruencia omisiva cuando el silencio judicial puede interpretarse razonablemente como desestimación implícita (entre otras, sentencias 297/2018, de 23 de mayo, 453/2018, de 11 de julio, 661/2017, de 12 de diciembre, y 572/2017, de 23 de octubre)".

CUARTO.- *Motivo segundo.*

Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Como ya se ha manifestado en el motivo anterior, la propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia no resuelve todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las Sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Las normas concretas que se consideran infringidas son los artículos 209.3.ª y 218.3 de la LEC, en relación con la doctrina del TS que establece el deber de resolver en sentencia todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas en el proceso. La sentencia recurrida infringe los dos preceptos mencionados por cuanto no se ha pronunciado sobre varias de las cuestiones debatidas en el procedimiento, en concreto, las dos excepciones planteadas por el demandado, la inadecuación de procedimiento y la de cosa juzgada, en los motivos primero y segundo del escrito de oposición a la demanda de fecha 25 de febrero de 2019, así como las diversas causas esgrimidas en el motivo tercero de dicho escrito. Todas ellas fueron cuestiones objeto de debate por haber sido planteadas y contestadas debidamente, así como por haberse recogido en los fundamentos de derecho de la sentencia de primera instancia. En definitiva, se trata de cuestiones objeto de debate que fueron introducidas por el demandado en momento procesal hábil, y que no han sido resueltas en la sentencia recurrida, por lo que incurre en incongruencia omisiva.

QUINTO.- *Decisión de la Sala. Cosa juzgada.*

Se desestima el motivo.

En la sentencia del juzgado de primera instancia se aceptó la excepción de cosa juzgada con respecto a la reclamación de 6,89 euros correspondientes a la diferencia del año 2015, por obras, pese a que no se pedía.

Dicha excepción no se reprodujo, como es obvio, en segunda instancia, dado que no concurría agravio (art. 448 LEC) en el demandado que vio aceptada su excepción.

Por ello no hubo pronunciamiento de la sentencia de segunda instancia.

El pronunciamiento condenatorio de la sentencia de la Audiencia Provincial (estimando la demanda) no suponía la condena al pago de 6,89 euros del año 2015, dado que no se incluía en el suplico de la demanda, por ello no se afecta la cosa juzgada dimanante de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia, procedimiento 351/2015, (arts. 209.3 y 218.3 LEC), por lo que no concurre incongruencia.

SEXTO.- *Motivo tercero.*

Contemplado en el artículo 469.1.2.º de la LEC, es decir, la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y además el contemplado en el artículo 469.1.4.º de la propia LEC, que recoge la vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Como se ha manifestado en los dos motivos anteriores, la propia Sala de lo Civil del TS, atendiendo a criterios constitucionales de tutela judicial efectiva, ha consolidado una doctrina según la cual cabe incluir en el apartado 4.º del artículo 469.1 de la LEC aquellos casos en los que la sentencia haya infringido el deber de motivación de las resoluciones judiciales. Esta doctrina se plasma, entre otras muchas, en las sentencias de la Sala Primera del TS 116/2005, de 3 de Marzo, 792/2013, de 20 de diciembre, y 577/2013, de 26 de Septiembre. Se considera infringido el artículo 218.2 de la LEC en relación con la doctrina de la Sala Primera del TS reflejada en las sentencias mencionadas, que sienta el deber de motivación de las resoluciones judiciales. La sentencia recurrida infringe el artículo y doctrina citados porque no contiene argumentos ni motivación suficiente para estimar la acción de reclamación de cantidad interpuesta en la demanda como acción distinta a la de desahucio. En el presente caso la sentencia recurrida se ha limitado a manifestar en el final de su fundamento de derecho tercero que "tales pretensiones no son sino una consecuencia de la estimación de la

principal...", esta escueta frase no constituye motivación suficiente de la sentencia en relación con los hechos debatidos en el proceso y considerados probados, ni tampoco contiene razonamiento alguno que desvirtúe la fundamentación jurídica contenida en la sentencia de primera instancia.

SÉPTIMO.- *Decisión de la Sala. Motivación.*

Se desestima el motivo.

Estamos ante un motivo de recurso manifiestamente infundado, en cuanto en la sentencia se motiva ampliamente y por referencia a procedimientos anteriores que las cantidades adeudadas estaban determinadas en cuanto a sus conceptos y extensión, en concreto en la sentencia 133/13 del Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Valencia (art. 218 LEC).

OCTAVO.- *Motivos cuarto y quinto.*

1.- Motivo cuarto.- Contemplado en el artículo 469.1.3.º de la LEC, es decir, la infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley, o hubiere podido producir indefensión. Se considera infringido el artículo 443.3, en relación con el 440.3, ambos de la LEC. Se considera que se ha cometido la infracción del primer precepto mencionado por habersele privado al letrado que suscribe del uso de la palabra en el acto de la vista. Es decir, la infracción tuvo lugar en la primera instancia. El art. 443.3 de la LEC establece que en el acto de la vista "...se dará la palabra a las partes para realizar aclaraciones y fijar los hechos sobre los que exista contradicción", y como quiera que el escrito de oposición a la demanda se redactó sucintamente, conforme exige el art. 440.3 de la LEC, es evidente que el acto de la vista era el momento procesal para que la demandada, a través de su dirección letrada, pudiera fijar y desarrollar los hechos de la oposición lo cual no fue permitido por la juzgadora de instancia. La parte demandada intentó que se le concediera la palabra, y al no conseguirlo denunció en el propio acto de la vista la infracción cometida manifestando textualmente lo siguiente: "A efectos de los recursos que pueda interponer mi parte, y de una posible solicitud de nulidad de actuaciones, denunciemos en esta instancia infracción procesal, así como la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el art. 24 de la CE, las cuales le han producido indefensión a mi parte".

2.- Motivo quinto.- Contemplado en el artículo 469.1.4.º de la LEC, es decir, la vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Se considera infringido el artículo 24 de la Constitución, en sus apartados 1 y 2, que establecen respectivamente el derecho de todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales, y el derecho a la defensa y a un proceso con todas las garantías. Se entiende que se ha cometido la infracción del precepto mencionado porque, al habersele privado al letrado del demandado del uso de la palabra en el acto de la vista, no existieron las suficientes garantías para ejercer la oposición al juicio de desahucio, por lo que a su vez no se pudo ejercer el derecho del demandado a la defensa. Todo ello desembocó en que tampoco se pudo obtener la tutela efectiva del Juzgado.

NOVENO.- *Decisión de la Sala. Ausencia de indefensión.*

Se desestiman los motivos que se analizan conjuntamente.

Entiende el recurrente que en la primera instancia se le privó del uso de la palabra y que no se le permitió desarrollar los argumentos expuestos en el escrito de oposición.

Ambos motivos carecen de sustento en cuanto no se generó indefensión al demandado, hasta el punto de que se estimó su oposición y se desestimó la demanda, por lo que pese a sus argumentos sucintos, debieron de calificarse como suficientes por el Juez de instancia, hasta el punto de no permitirle más desarrollo argumental (art. 24 de la Constitución), por lo que no concurre indefensión ni infracción de los arts. 440.3 y 443.3 LEC.

Recurso de casación.

DÉCIMO.- *Motivo primero.*

Las normas que se consideran infringidas son los artículos 101.1 y 101.2.5.ª en relación con el artículo 108.1, todos ellos del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Diciembre de 1964 (en adelante LAU 1964), así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias del TS 416/2010, de 7 de julio, y 1393/2007, de 12 de enero, cuyo texto íntegro se acompaña como documentos dos y tres respectivamente. Por otra parte, esta vulneración de la doctrina jurisprudencial del TS hace que el presente recurso tenga interés casacional. La vulneración denunciada se produce por cuanto la sentencia recurrida no considera como una cantidad asimilada a la renta la repercusión al arrendatario del importe de las obras de reparación realizadas por el arrendador, contrariamente a lo establecido en el artículo 108.1 de la LAU 1964. Por el contrario, dicho precepto así como la doctrina contenida en las sentencias invocadas, consideran que las cantidades a pagar por el arrendatario, derivadas de la repercusión del importe de las obras

realizadas por el arrendador, son cantidades asimiladas a la renta. Consecuencia directa de esta doctrina es que el procedimiento para la elevación de la renta o conceptos que a la misma se asimilan (como es la repercusión por obras) será el fijado en el artículo 101 de la LAU 1964. Sin embargo, la sentencia recurrida infringe estos preceptos, así como la doctrina jurisprudencial, al fijar como *ratio decidendi*, en el último párrafo de su fundamento de derecho cuarto, que no es aplicable la caducidad de la acción contemplada en la regla 2.5.ª del artículo 101 de la LAU 1964, por tratarse de una repercusión por obras y no de renta, y ello a pesar de que todo el contenido del artículo 101, en el que figura el plazo de caducidad de la acción, se ha de aplicar tanto a los casos de elevación de la renta como a los de elevación de los conceptos que a la misma se asimilan. La modalidad de interés casacional que se invoca es la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

UNDÉCIMO.- *Decisión de la sala. Caducidad.*

Se estima el motivo.

Entiende el recurrente que la acción de elevación de renta está caducada, por el transcurso del plazo de tres meses establecido en el art. 101 LAU.

Esta cuestión fue planteada en el escrito de impugnación al recurso de apelación y contestada en el escrito de oposición a la impugnación, por lo que ha sido objeto de debate, y su reproducción en el recurso de casación, no genera indefensión en el ahora recurrido.

Consta que a las elevaciones que se le notificaron, se opuso el arrendatario el 19 de abril de 2017 y el 10 de septiembre de 2018, interponiéndose la demanda el 31 de diciembre de 2018.

Esta sala debe declarar que el derecho a repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener el inmueble en estado de servir para el uso convenido, acordadas por resolución administrativa firme, proviene de la entrada en vigor de la LAU de 1.994, concretamente de lo establecido en la disposición transitoria segunda, C, 10.3 de la LAU (por remisión de la DT 3, D.9). Durante la vigencia del TRLAU 1964, la facultad del arrendador para exigir del inquilino o arrendatario la repercusión del importe de las obras de reparación comprendidas en el art. 107, o de las realizadas por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, estaba restringida a las viviendas y locales de negocio relacionados en el art. 95, esto es, los que se encontraban subsistentes el día de entrada en vigor del TRLAU de 1964 (1 de enero de 1965).

La disposición adicional décima de la LAU de 1994 establece que todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil.

En el presente caso nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de 1962, por tanto anterior a la LAU de 1964, en la que para esos contratos anteriores se permitía la repercusión por obras (art. 108 LAU 1964), repercusión que tenía concepto de cantidad asimilada a renta, para cuya reclamación, una vez rechazada la subida por el arrendatario, se fijaba un plazo de caducidad de tres meses en el art. 101, 5.º LAU 1964, plazo que prima sobre el general de las obligaciones, dado que es un plazo específico, por lo que no operaría la disposición adicional décima de la LAU de 1994.

Sobre la aplicación del art. 101 LAU 1964, se pronunció esta sala en sentencias 847/2008, de 1 de septiembre, 581/2014, de 8 de octubre y 518/2016, de 12 de julio, en cuanto mantenían la vigencia del art. 101 LAU 1964.

En conclusión, aplicándose el plazo de caducidad de tres meses debe estimarse el motivo, al estar afectada de caducidad la acción, ya que se opuso el arrendatario el 19 de abril de 2017 y el 10 de septiembre de 2018, interponiéndose la demanda el 31 de diciembre de 2018.

DUODÉCIMO.- Estimado el primer motivo del recurso de casación, no es necesario analizar el resto, y asumiendo la instancia desestimamos la demanda interpuesta, por los razonamientos expuestos en la presente sentencia.

DECIMOTERCERO.- *Costas y depósito.*

Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal procede la imposición de sus costas al recurrente (art. 398.1 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Estimado el recurso de casación no ha lugar a la imposición de costas respecto al mismo (art. 398.2 LEC) y procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido para la casación.

Al desestimarse la demanda procede la imposición de costas de primera instancia a la parte demandante.

Se imponen las costas del recurso de apelación a los recurrentes.



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. Carlos María .
- 2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Carlos María , contra sentencia 51/2020, de 29 de enero, de la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia (apelación 762/2019).
- 3.º- Casar la sentencia recurrida en el sentido de desestimar la demanda interpuesta por D. Vidal y Dña. Debora con imposición de costas de primera instancia a los demandantes.
- 4.º- Se imponen las costas del recurso de apelación a los recurrentes.
- 5.º- Procede imposición en las costas del recurso extraordinario por infracción procesal al recurrente, con pérdida del depósito constituido para este recurso.
- 6.º- No ha lugar a imponer costas del recurso de casación y devuélvase al recurrente el depósito constituido para este recurso.

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

El Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez votó en sala pero no pudo firmar por tener concedida licencia, haciéndolo en su lugar el Excmo. Sr. presidente de la Sección D. Francisco Marín Castán (art. 204.2 LEC).

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

Así se acuerda y firma.