



Roj: **STS 1486/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:1486**

Id Cendoj: **28079110012018100235**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/04/2018**

Nº de Recurso: **3318/2015**

Nº de Resolución: **250/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 10784/2015,**  
**STS 1486/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 250/2018**

Fecha de sentencia: 25/04/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: **3318/2015**

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/04/2018

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA. SECCIÓN 17.<sup>a</sup>

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

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: **3318/2015**

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 250/2018**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 25 de abril de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Violeta , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Esther Centoira Parrondo bajo la dirección letrada de D. Arturo Silva Cabaleiro, contra la sentencia n.º 338/2015 dictada en fecha 16 de septiembre por la Sección 17.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación n.º 35/2014 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 605/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Barcelona, sobre derechos reales. Ha sido parte recurrida D. Ernesto , representado por el procurador D. Emilio Martínez Benítez y bajo la dirección letrada de D. Carles Deutú Dalmau.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- D. Ernesto interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Violeta en la que solicitaba:

«...la condena de la usufructuaria a que realice las reparaciones ordinarias del bien que le fue dado en usufructo, que se concretan en su totalidad en el anexo III del informe pericial acompañado (vide documento número 14) más la expresa imposición de costas a la demandada.

»Subsidiariamente a lo anterior, se solicita la condena a la usufructuaria a abonar a mi mandante la cantidad de cincuenta y dos mil setecientos veintiséis euros con veinticuatro céntimos (52.726,24.-€), para poder ejecutar dichas obras a su costa, según consta presupuestado en el informe pericial acompañado junto con los intereses devengados desde su reclamación extrajudicial, más las costas causadas en este procedimiento».

2.- La demanda fue presentada el 26 de abril de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Barcelona y fue registrada con el n.º 605/2012 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- D.<sup>a</sup> Violeta contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«proceda a dictar sentencia desestimando íntegramente la demanda interpuesta de contrario, e imponiendo las costas del procedimiento al demandante, por la manifiesta temeridad de la que ha hecho gala».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Barcelona dictó sentencia n.º 176/2013 de fecha 18 de octubre , con el siguiente fallo:

«Desestimo íntegramente la demanda deducida por Ernesto contra Violeta , a quien absuelvo de la pretensión ejercitada en su contra e impongo al demandante el pago de las costas causadas».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Ernesto .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 17.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 35/2014 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 16 de septiembre de 2015 , con el siguiente fallo:

«Que, con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por D. Ernesto contra la sentencia de 18 de octubre de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Barcelona en el juicio ordinario registrado con el n.º 605/2012 seguido a instancia de D. Ernesto contra D.<sup>a</sup> Violeta , sobre obligación de hacer, y subsidiariamente reclamación de cantidad, debemos revocar y revocamos dicha resolución y, en su lugar, estimamos parcialmente la demanda y condenamos a dicha demandada a que realice las reparaciones ordinarias del bien que le fue dado en usufructo, que se concretan en el anexo III del informe pericial acompañado con la demanda, excepto las que se han excluido en esta nuestra sentencia en el fundamento de derecho quinto, sin hacer especial condena en las costas causadas en la primera instancia ni en esta alzada».

### TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- D.<sup>a</sup> Violeta interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue el siguiente:

«De la interposición de recurso de casación por el motivo regulado en el artículo 477.2.3.º LEC (interés casacional), por oposición de los pronunciamientos de la sentencia recurrida respecto a los pronunciamientos



de las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo relativas a la inexigibilidad de las obligaciones que resulten de imposible cumplimiento por disposición legal o reglamentaria ex artículo 1184 Código Civil , ...».

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 10 de enero de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Violeta contra la sentencia dictada con fecha de 16 de septiembre de 2015 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 35/2014 , dimanante del juicio 605/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Barcelona».

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

4.- Por providencia de 14 de marzo de 2018 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 18 de abril de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Primera y segunda instancia*

1.- El litigio que da origen al presente recurso se inició por demanda interpuesta por el nudo propietario de una finca sita en la localidad de Piles (Valencia), contra la usufructuaria de la misma. El demandante solicitó la condena a realizar determinadas reparaciones en la finca y, subsidiariamente, la condena al pago del importe de dichas obras que, según la estimación que hacía el propio demandante, alcanzaba un total de 52.726,24 euros.

La demandada se opuso a la demanda alegando que no había disfrutado nunca del usufructo del inmueble, que la construcción cuya reparación se pretendía era una simple caseta de labranza que el demandante pretendía convertir en una vivienda tipo chalet, que había imposibilidad de realizar cualquier tipo de obra sobre dicha construcción, pues nunca se obtendría licencia para ello. Protestó además del contenido y alcance de las obras que se pretendía realizar y también consideró exagerada la valoración de todas las partidas por las que se detallaban los pretendidos trabajos de reparación.

2.- El Juzgado desestimó la demanda. A la vista de los documentos aportados, la sentencia consideró probado:

«1. En 1983, tras el fallecimiento del padre del demandante y esposo de la demandada, se constituyó el usufructo sobre la finca n.º NUM000 del Registro de la propiedad de Gandía, que había sido instituido en testamento, legando el usufructo universal y vitalicio a la demandada, relevándola de inventario y fianza.

»2. Dicho bien inmueble es una finca rústica, en cuyo margen tenía construida una caseta, que inicialmente y por los padres del causante instituyente, se edificó para dar servicio a la finca es decir como caseta de aperos de labranza.

»3. La caseta inicial fue ampliada hacia 1970, por el causante del demandante, añadiéndole dependencias destinadas a dormitorio, cocina, baño y marquesina y realizando otras instalaciones para suministros pero sin conexión a las empresas suministradoras.

»4. Cuando se constituye el usufructo sobre la finca, la caseta situada en el linde sur de la finca, colindante con la carretera a la Playa, carecía de suministro eléctrico, no estaba conectada a la red de agua potable, que la obtenía por conexión a la que recibía una industria cercana.

»5. La ampliación que se realizó en 1970 lo fue sin contar con permisos administrativos de tipo alguno y según las normas constructivas de la época, habiéndose instalado dos depósitos de agua y un techo con una tela asfáltica cuya vida útil es de 20 años aproximadamente. La caseta se había utilizado por el demandado, antes del segundo matrimonio de su padre, para solaz familiar.

»6. La conexión a la red de aguas de Piles se realizó por el nudo propietario en 1986, una vez ya constituido el usufructo, y se dio de baja en octubre de 1999 por él mismo.

»7. La usufructuaria cedió la explotación de la finca que tenía naranjos a familiares de su marido, quedando la caseta como depósito de muebles viejos, y sin uso residencial.

»8. En el momento presente la caseta está muy deteriorada, habiendo sufrido las consecuencias del paso del tiempo y el agua filtrada a través del tejado, pues la vida útil de la tela asfáltica en su momento instalada ha



llegado a su fin, habiéndose producido la oxidación de los elementos metálicos y la degradación de paredes y puertas.

»9. La finca rústica, en cuyo interior está la caseta, está calificada como suelo no urbanizable común.

»10. La carretera de Piles a la Playa que linda con la finca y, en concreto, con la pared de cierre de la caseta es de titularidad municipal, según informa la Generalitat Valenciana correspondiéndole al Ayuntamiento la delimitación de zonas de dominio, servidumbre y edificación, por lo que no se halla dentro del catálogo de carreteras de la Diputación Provincial.

»11. El Ayuntamiento de Piles considera dicha caseta afectada por el vial que conecta el núcleo urbano con la playa y estando en suelo no urbanizable "la posibilidad de realizar obras de construcción en dicha edificación, para uso con vocación residencial no están permitidas".

A la vista de estos datos el Juzgado concluyó:

«La realización de reparaciones, que necesariamente hubiera debido pasar por la realización de una nueva cubierta, pues según informó el constructor que en su día hizo la ampliación de la caseta los materiales empleados ya habían agotado su vida útil, resulta de imposible realización por disposición legal o reglamentaria y, en tal caso, la falta de reparaciones no es imputable a la demandada, sino que la pérdida de posibilidades de aquella construcción ideada como casa de aperos de labranza se ha producido sin culpa suya, sino por imperativo de las normas urbanísticas y en tal caso, la obligación de mantener con el objetivo final de restituir en el mismo estado en que se recibió al concluir el usufructo es de imposible cumplimiento y, en tal caso queda liberado el deudor, pues tal como señala el art. 1184 del Código civil "quedará liberado el deudor en las obligaciones de hacer cuando la prestación resultare legal o físicamente imposible"».

**3.-** El demandante interpuso recurso de apelación.

La Audiencia Provincial, tras examinar las actuaciones conforme a lo previsto en el art. 456.1 LEC, estimó parcialmente el recurso y estimó parcialmente la demanda, condenando a la usufructuaria a que realizara las reparaciones ordinarias de la finca concretadas en el Anexo III del informe pericial acompañado con la demanda. La sentencia únicamente exceptuó determinadas reparaciones que solicitaba el demandante porque consideró que tenía razón la demandada al señalar que se referían a partidas que eran inexistentes en el estado de la técnica en el momento en que la casa fue ampliada en 1969.

La Audiencia consideró que la demandada «aceptó el usufructo de la referenciada finca con inclusión de la obra en la misma construida que, denominase caseta o vivienda unifamiliar, es lo cierto que, como tal usufructuaria, tenía la obligación de conservar, disfrutara o no de la misma, como se infiere de la obligación legal contenida en el artículo 457 del Código Civil de deber "cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia", y de la contenida en el artículo 500 del mismo texto legal conforme a la cual "el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo", que seguidamente señala que "se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación"».

Con cita de la sentencia de esta sala n.º 5669/1995, de 11 de noviembre, la sentencia de la Audiencia añadió que: «De dicha obligación legal [la usufructuaria] no viene relevada por el hecho de que, como alegó en la contestación a la demanda "desde la constitución formal del usufructo (en 1983), nunca ha disfrutado de la finca litigiosa", o de que, como manifestó en el acto del juicio, sólo fue dos veces y ella no tenía las llaves de la casa». En definitiva, la Audiencia consideró que la usufructuaria pudo cumplir sus obligaciones de usufructuaria o renunciar al usufructo.

La Audiencia consideró que, en el caso, «como consecuencia de no haber cumplido la usufructuaria con su obligación de hacer las reparaciones ordinarias en la casa ésta presenta en la actualidad las patologías descritas en el informe pericial acompañado con la demanda». Según el citado informe, las patologías de la casa tenían su causa en «[e]l nulo mantenimiento realizado en la vivienda durante un número prolongado de años. La ausencia de ventilación en un ambiente marino ha provocado la aparición de condensaciones en el interior de la vivienda, provocando gran parte de las patologías. En concreto y para cada uno de los elementos examinados no se han realizado las intervenciones de mantenimiento necesarias a realizar por el usuario...».

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación*

La usufructuaria demandada interpone recurso de casación en su modalidad de interés casacional. El recurso se funda en un único motivo en el que denuncia infracción del art. 1184 CC y para justificar el interés casacional cita las sentencias de esta sala de 15 de diciembre de 1987, 5 de mayo de 1986 y 30 de abril de 2002.



En el desarrollo del motivo sostiene que la sentencia prescinde de si se puede cumplir o no la obligación que impone. Añade que en el caso está acreditada la imposibilidad legal o reglamentaria de la obligación, pues así resulta de los informes del Ayuntamiento de la localidad en que se encuentra la finca y que el mismo Ayuntamiento que tendría que dar las licencias para las obras certificó que las limitaciones urbanísticas de la finca impedían la realización de las obras de reparación pretendidas, por tratarse de suelo no urbanizable común. Alegó que los planes de ampliación de la carretera a la que es colindante exigirán en su momento el derribo de la construcción.

El demandante ahora recurrido se opone al recurso alegando que no existe imposibilidad legal de conservar el bien y así lo consideró como hecho probado la sentencia recurrida, que lo que se pide es el mantenimiento ordinario que no se ha hecho durante años y que tal mantenimiento no solo es posible sino exigencia legal de acuerdo con la regulación valenciana sobre suelo no urbanizable, que impone al propietario de las construcciones y edificaciones su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y decoro. Añade que, en todo caso, si hubiera imposibilidad, habría sido provocada por la demandada, que desde que se inició el usufructo (en 1983) hasta el momento de la interposición de la demanda no ha cumplido la obligación de hacer las reparaciones ordinarias que le imponía el art. 500 CC como usufructuaria.

### **TERCERO.- Doctrina y decisión de la sala**

**1.-** La obligación legal del usufructuario de realizar las reparaciones ordinarias impuesta por el art. 500 CC es configurada en nuestro ordenamiento como una auténtica obligación exigible durante toda la vida del usufructo, porque el nudo propietario tiene interés en que la cosa objeto de usufructo no se deteriore. Es una obligación que nace con el inicio del derecho del usufructo y no con la entrada en posesión de la cosa y su fundamento es el propio deber de conservar y cuidar diligentemente los bienes usufructuados ( art. 497 CC ).

El art. 500.2 CC define las reparaciones ordinarias como las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. El nudo propietario, por tanto, no podría pedir mejoras, obras que incrementen el valor de la cosa dada en usufructo, pero sí las reparaciones indispensables para su conservación, las que permitan continuar disfrutando de la cosa en el estado que se recibió para mantener su función y utilidad. El nudo propietario tampoco podría exigir la reparación de los deterioros naturales y consustanciales al uso adecuado de la cosa conforme a su destino ( art. 481 CC ).

**2.-** En el caso, corrigiendo la valoración de la sentencia de primera instancia, que entendió que los materiales empleados en la construcción habían agotado su vida útil y que las reparaciones solicitadas pretendían transformar lo que en origen fue una caseta de labranza en una segunda residencia, la sentencia de la Audiencia Provincial considera probado que las reparaciones que exige el nudo propietario (con las excepciones que establece la propia sentencia en su fundamento quinto) son reparaciones exigibles al usufructuario porque el deterioro y los desperfectos de la casa proceden de la falta de mantenimiento durante un número prolongado de años.

**3.-** La demandada ahora recurrida no impugna la calificación de las obras como de mantenimiento, por lo que debemos partir para la resolución del presente recurso de su consideración como tales. Lo que alega la recurrente es que se impone una obligación de hacer que es de imposible cumplimiento por disposición legal o reglamentaria.

Este fue el criterio del Juzgado, que consideró que la falta de reparaciones no era imputable a la demandada sino imperativo de las normas urbanísticas, por lo que la obligación de mantener con el objetivo final de restituir en el mismo estado en el que se recibió la cosa era de imposible cumplimiento, por lo que el deudor quedaba liberado, conforme al art. 1184 CC . La demandada recurrente reprocha a la Audiencia que, en contra del criterio del Juzgado, no tuviera en cuenta, en particular, un informe del Ayuntamiento que, según dice la recurrente, impediría la realización de las obras de reparación pretendidas (aunque verdaderamente el citado informe, literalmente, se refiere a «obras de construcción»).

Lo cierto es que la Audiencia conoce el informe pericial aportado por la demandada y en el que se basó la sentencia del Juzgado porque precisamente es el argumento que utiliza la Audiencia en su fundamento de derecho tercero para desestimar la alegación de falta de motivación que el demandante-apelante reprochó a la sentencia de primera instancia. Pero, de forma implícita, la Audiencia parece descartar que las reparaciones solicitadas sean imposibles jurídicamente.

Al razonar en el fundamento quinto sobre el carácter de reparaciones ordinarias reclamadas por el demandante y su encaje en la obligación que impone el Código civil al usufructuario, la Audiencia transcribe un fragmento del informe pericial aportado por la demandada y del que resultaría la imposibilidad de realizar obras de rehabilitación y conservación. Sin valorarlo, la Audiencia se pronuncia inmediatamente de manera expresa





sobre la procedencia de condenar a la demandada a realizar, de entre las obras solicitadas por el demandante, las que considera como de reparación necesarias. Es decir, la sentencia recurrida presupone que determinadas obras de reparación son jurídicamente posibles, si bien no se pronuncia de manera expresa sobre ello.

4.- No está muy claro si en el recurso de casación interpuesto por la demandada se pretende una declaración de imposibilidad sobrevenida después del nacimiento de la obligación (en este sentido, la demandada ahora recurrente en casación, como hizo el Juzgado, invoca el art. 1184 CC ) o si lo que se sostiene es que la obligación de conservar no pudo nacer nunca, por resultar imposible jurídicamente realizar obra alguna de mantenimiento desde que comenzó el usufructo o, al menos, a partir de cierto momento.

Sea como fuere, lo cierto es que, como dijo esta sala en la sentencia 406/2006, de 21 de abril , «en principio, la apreciación de la imposibilidad es una cuestión de hecho que, por tal condición, corresponde a los tribunales de instancia ( sentencias de 6 de abril de 1932 , 8 de abril de 1969 , 30 de abril de 2002 , 14 de marzo de 2006 ). Sin embargo, junto al aspecto fáctico, puede haber un aspecto jurídico, porque la «imposibilidad» es un concepto jurídico indeterminado, y, en tal caso, el segundo aspecto es verificable en casación por su naturaleza de *questio iuris* ».

5.- En el supuesto objeto del presente recurso, a la vista de los hechos declarados probados por la sentencia recurrida, esta sala carece de datos para conocer qué obras, de las solicitadas por el demandante y a las que ha condenado la sentencia recurrida, pueden hacerse sin licencia, cuáles necesitarían licencia y cuáles, de necesitarla, cumplen los presupuestos legales y reglamentarios para que la administración competente las concediera.

Por todo ello esta sala considera que, partiendo de la obligación del usufructuario de realizar las reparaciones ordinarias ( arts. 500 y 497 CC ) y de la calificación como de mantenimiento de las reparaciones a que condena la sentencia recurrida (lo que, como se ha dicho, no ha sido objeto de impugnación), solo procede la condena a realizar aquellas reparaciones que sean legalmente posibles.

En consecuencia, se estima parcialmente el recurso de casación y se estima parcialmente la demanda, condenando a la demandada a realizar, de entre las reparaciones ordinarias del bien usufructuado que se concretan en el Anexo III del informe pericial que acompañó a la demanda (excepto las que excluyó la sentencia de la Audiencia en su fundamento de derecho quinto), aquellas que no estén sujetas a licencia administrativa o que, estando sujetas a licencia, puedan obtenerla por concurrir los presupuestos necesarios para ello.

**CUARTO.-** La estimación parcial del recurso de casación determina que no proceda la imposición de las costas de este recurso, de conformidad con lo establecido en el art. 398.2 LEC y que proceda la devolución del depósito constituido (disp. adic. 15.ª. 8ª LOPJ).

Dada la estimación parcial del recurso de apelación y la estimación parcial de la demanda no se imponen las costas de la apelación ( art. 398.2 LEC ) ni las costas de primera instancia ( art. 394.2 LEC ).

## FALLO

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

1.º- Estimar parcialmente el recurso de casación interpuesto por D.ª Violeta contra la sentencia dictada con fecha de 16 de septiembre de 2015 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17.ª), en el rollo de apelación n.º 35/2014 .

2.º- Casar parcialmente la sentencia recurrida en el sentido de declarar que condenamos a D.ª Violeta a realizar, de entre las reparaciones ordinarias a que se refiere el fallo de la sentencia recurrida, aquellas que no estén sujetas a licencia administrativa o que, estando sujetas a licencia, puedan obtenerla por concurrir los presupuestos necesarios para ello.

3.º- No imponer las costas del recurso de casación.

4.º- Ordenar la devolución del depósito constituido para interponer este recurso.

5.º- No imponer las costas de las instancias.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.