



Roj: **STS 3056/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:3056**

Id Cendoj: **28079110012016100413**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/06/2016**

Nº de Recurso: **1583/2014**

Nº de Resolución: **428/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 501/2014,**
STS 3056/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 27 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 908/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Estibaliz , doña Julieta , doña Noelia , doña Susana , don Eutimio y doña Adelina , representados ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña María Mercedes Pérez García. Ha sido parte Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L. que no ha comparecido ante esta Sala.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La procuradora doña Julia Macia Dorissa, en nombre y representación de doña Estibaliz , doña Julieta , doña Noelia , doña Adelina , doña Susana y don Eutimio , interpuso demanda de juicio ordinario contra Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«1.- Se declare que Dª Susana , Dª Estibaliz , Dª Julieta , Dª Adelina , Dª Noelia y D. Eutimio que constituyen la parte actora, tienen derecho de retorno a la edificación sita en CALLE000 , NUM000 en sus respectivas viviendas poseídas al tiempo de su desalojo, relacionadas en el Antecedente de Hecho Quinto de la presente demanda, conforme a los términos de la legislación arrendaticia establecidos en la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

»2.- Alternativamente que se declare que procede alzar la suspensión de los contratos de arrendamientos de las personas citadas que integran la parte actora, sitios en sus respectivas viviendas arrendadas enclavadas en la finca sita en CALLE000 , NUM000 de Sevilla.

»3.- Se condene a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones y en su virtud:

»a.- Se condene a la demandada a entregar la posesión de sus respectivas viviendas arrendadas a las personas citadas que integran la parte actora en cumplimiento del derecho de retorno recobrando vigencia sus respectivos contratos de arrendamiento.

»b.- O bien sea condenada la demandada a entregar la posesión de vivienda análoga a la poseída por las actoras al tiempo de su desalojo dentro del mismo y citado inmueble, sito en CALLE000 , NUM000 , conforme a las condiciones de la Disposición Adicional Octava de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos en cumplimiento del derecho de retorno recobrando vigencia sus respectivos contratos de arrendamiento.



»c.- O en caso de imposibilidad debidamente acreditada por la demandada, sea otorgado el derecho de retorno a las personas citadas que integran la parte actora, en un inmueble en la zona del entorno al edificio objeto de la *litis* , conforme a las condiciones de la Disposición Adicional Octava de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos en cumplimiento del derecho de retorno, recobrando vigencia sus respectivos contratos de arrendamiento.

»4.- Se condene expresamente a la demandada al abono de las costas causadas en el presente Procedimiento.»

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

«... dicte sentencia absolutoria en todos sus pedimentos a favor de mi mandante, con expresa condena en costas a la parte actora.»

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 23 de enero de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda formulada por la Procuradora Sra. Macías Dorissa en nombre y representación de D^a Julieta , D^a. Adelina , D^a. Noelia , D^a. Estibaliz , D. Eutimio y D^a. Susana , contra LBARTE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L., y en consecuencia debo absolver y absuelvo a ésta última de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda. En cuanto a las costas cada parte abonará las causadas en su instancia y las comunes por mitad.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 25 de febrero de 2014 , cuyo Fallo es como sigue:

«Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D^a Julia Macias Dorissa, en nombre de D^a Julieta , D^a Adelina , D^a Noelia , D^a Estibaliz , D. Eutimio y D^a Susana , contra la sentencia, dictada por el Juzgado de 1^a Instancia n.º 3 de esta Capital en los autos 908/11 el día 23 de enero de 2013, debemos confirmar el pronunciamiento desestimatorio de la demanda planteada frente a Lbarta Proyectos Inmobiliarios S.L., si bien rechazamos los fundamentos jurídicos que resulten inconciliables con la motivación de la presente sentencia, sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales de segundo grado.»

TERCERO.- La procuradora doña Julia Macias Dorissa, en nombre y representación de doña Julieta y otros, interpuso recurso de casación por interés casacional fundamentado en los siguientes motivos: 1) Infracción por errónea interpretación de la Disposición Adicional Octava de la LAU 1994 en relación con la interpretación que cabe atribuir a la Disposición Adicional Cuarta, regla 3.^a, del TR 1/92 de 26 de junio de la Ley del Suelo vigente conforme al TRLS 2008; 2) Infracción por errónea interpretación de la Disposición Adicional Octava de la LAU 1994 ; y 3) Infracción de los artículos 1124 del CC y 115 de la LAU 1964 .

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 20 de mayo de 2015 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida, que no se ha personado ante esta Sala.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 31 de mayo de 2016, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los demandantes, doña Julieta y otros, interesaron que se hiciera efectivo su derecho de retorno arrendaticio al haber sido acordado en su día su desalojo del inmueble situado en CALLE000 n.º NUM000 de Sevilla -en que tenían arrendada una vivienda- por parte del Ayuntamiento, mediante resolución de 9 de febrero de 2000, al encontrarse el edificio en situación de ruina que fue administrativamente declarada mediante Decreto municipal n.º 1933 de 14 de abril siguiente.

La demandada Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. sostuvo que había adquirido el inmueble y procedido a su rehabilitación obteniendo la oportuna licencia de ocupación, razón por la cual se opuso a la demanda alegando, en primer lugar, la caducidad del derecho de retorno al haber transcurrido más de un año desde que los inquilinos tuvieron conocimiento de la concesión de la licencia de ocupación y, en segundo lugar, que no asiste a los demandantes tal derecho porque al tiempo de adquisición del inmueble por su parte éste había



sido declarado en ruina total, lo que determinaba la extinción del contrato de los contratos de arrendamiento anteriormente existentes.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla desestimó la demanda al considerar que el contrato de arrendamiento había quedado extinguido cuando se produjo la declaración de ruina total del inmueble el 9 de febrero de 2000, lo que impide la posibilidad de retorno.

Los demandantes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Sevilla (sección 2.ª) dictó sentencia de fecha 25 de febrero de 2014 por la que confirmó la dictada en primera instancia, precisando que el título por el que se solicitó el retorno en la demanda no era el derivado de la aplicación del artículo 81 de la LAU 1964 -que tampoco contempla los supuestos de declaración administrativa de ruina- sino el de la Disposición Adicional Cuarta del TR Ley del Suelo 1/92 y Octava de la LAU 1994, de donde extraía la demanda que los contratos de arrendamiento estaban vigentes, puesto que la causa de resolución por ruina prevista en el artículo 114.10.ª exige que se solicite expresamente por el arrendador y esto no ha sucedido.

La Audiencia razona en el sentido de que el derecho de los arrendatarios del inmueble -que es demolido o rehabilitado en su integridad- a que se les proporcione una nueva vivienda de similares características exige como condición previa que la actuación urbanística -aislada o asistemática y no expropiatoria- venga exigida por el planeamiento urbanístico, concepto en el que no tiene adecuado encaje la declaración de ruina acordada por el Ayuntamiento de Sevilla, ya que la resolución administrativa no se adoptó por exigencias del planeamiento urbanístico sino como consecuencia de la incoación y tramitación del expediente contradictorio de ruina, en cuyo transcurso se decretó el desalojo del edificio y la ejecución de determinadas obras de rehabilitación; todo ello con la declaración de ruina total del edificio, que efectivamente es un acto administrativo pero no es propiamente una actuación urbanística exigida por el planeamiento.

Contra dicha sentencia se recurre en casación por los demandantes con alegación de infracción de varias normas y existencia de interés casacional que, sin embargo, no apoyan expresamente en ninguno de los supuestos previstos por el legislador siendo la finalidad del recurso para la parte recurrente que esta Sala pueda sentar jurisprudencia sobre la cuestión discutida.

Así, finaliza el escrito de recurso con la petición de que, «conforme al principio rector de la política social y económica que constituye el derecho a una vivienda digna consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, otorgue el derecho a quien no sólo ha cumplido fielmente sus obligaciones y padecido los persistentes incumplimientos, incluso de la Administración Pública que actualmente le otorga alojamiento provisional, y así informe su práctica judicial reconociendo tal derecho conforme al artículo 53.3 de la CE, en forma de revisión de la doctrina jurisprudencial existente a la fecha, y tenga la oportunidad de dictar Jurisprudencia considerando la evolución de la realidad social al respecto de la consideración de la propiedad privada dominical sujeta a su función social de uso, conservación, rehabilitación y soporte del derecho de vivienda, así como del propio derecho de vivienda, la actividad urbanística, y el arrendamiento como medio de obtención de aquel derecho».

SEGUNDO.- Sentado lo anterior, los motivos del recurso se fundamentan en la siguiente forma:

1) Infracción por errónea interpretación de la Disposición Adicional Octava de la LAU 1994 en relación con la interpretación que cabe atribuir a la Disposición Adicional Cuarta regla 3.ª del TR 1/92 de 26 de junio de la Ley del Suelo vigente conforme al TRLS 2008, debido a la evolución de la realidad social sobre la propiedad privada dominical, la actividad urbanística, el derecho de vivienda y el derecho de arrendamiento en orden a garantizar el derecho de retorno. En el mismo se alega que la sentencia recurrida equipara erróneamente las actuaciones urbanísticas aisladas con actuaciones asistemáticas que a día de hoy no existen en la legislación urbanística vigente en Andalucía.

2) Infracción por errónea interpretación de la Disposición Adicional Octava de la LAU 1994. Alega que tal disposición aunque no se encuentra expresamente derogada hace referencia a un precepto derogado, la Disposición Adicional Cuarta de la una Ley derogada, el TR 1/92. La interpretación que hace la sentencia recurrida cuando recoge que el derecho de retorno conforme a la Disposición Adicional Octava requiere que venga exigido por el planeamiento urbanístico, siendo un concepto en el que no tiene encaje la declaración de ruina acordada por el Ayuntamiento, no es correcta ya que la declaración de ruina no es más que un acto administrativo fruto del ejercicio de potestades de intervención conferidas por la legislación urbanística; esto es, una actuación urbanística exigencia del planeamiento. Sostiene que de seguirse la postura de la sentencia recurrida todo propietario de un inmueble fuera de ordenación se abstendrá de reedificarlo hasta no asegurarse de obtener una declaración de ruina que le libere del derecho del retorno.



3) Infracción de los artículos 1124 del CC y 115 de la LAU 1964 al impedir al arrendatario pedir el cumplimiento de su contrato para quien ha incumplido su obligación de reparaciones necesarias y su deber de mantenerlo en el goce pacífico de su arrendamiento.

TERCERO.- Según la regulación contenida en la LAU 1964 (artículo 114), el arrendamiento quedaba resuelto, entre otras causas, por la declaración de ruina de la finca acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual hubieren sido citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios, condiciones que se dan en el caso presente como ha puesto de manifiesto la sentencia impugnada. Incluso la norma preveía que cuando el peligro de ruina se declarara como inminente por la autoridad competente , aunque la resolución no fuere firme, podía disponer la gubernativa que la finca sea desalojada. Por otro lado, los arrendatarios podían exigir judicialmente del arrendador la realización de las obras de conservación que fueran necesarias.

Esta sala, en sentencia núm. 1054/2006, de 5 enero , resume la doctrina jurisprudencial existente acerca de la obligación de reparación por parte del arrendador, en el siguiente sentido: A) La obligación establecida en el núm. 2 del artículo 1554 CC de reparar la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el propio precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, mas no el de reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos (S. 20 febrero 1975, que cita las SS. de 22 de diciembre de 1932 y 26 de diciembre de 1942); B) No son reparables con arreglo de dicha normativa (arts. 1.554.2.º CC y 107 LAU de 1964) los deterioros que exceden de la mera corrección y lleven a la reconstrucción de edificios en manifiesta ruina - SS. 7 noviembre 1961 , 27 mayo 1980 y 11 noviembre 1993); C) No existe razón para agravar la disposición del número 2.º del artículo 1.554 CC en términos que impongan una verdadera reconstrucción no exigible al propietario o arrendador, criterio coincidente con el que se desprende de la LAU, al establecer en el párrafo segundo del artículo 118 la equiparación a la destrucción de la cosa arrendada, cuando para la reconstrucción se haga precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por ciento del valor real de la cosa arrendada para poner el inmueble en condiciones de seguridad y consiguiente habitabilidad (SS. 26 diciembre 1942 y 20 febrero 1975).

La misma sentencia recuerda cómo la anterior de 11 de noviembre de 1993 afirma que

«está fuera de toda lógica y de la equidad entender que las reparaciones necesarias que dichos artículos imponen a los arrendadores a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para el uso convenido tengan alcance tal que obliguen a reconstruir edificios en ruina patente y manifiesta sólo para que continúe el arrendamiento (...) de exigua renta (...), y cuya reparación alcanza los límites que el artículo 118 LAU pone para poder ejercitar la acción de resolución por ruina ...»

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

CUARTO.- En el caso presente la Audiencia ha razonado suficientemente sobre la inviabilidad de la pretensión de los demandantes.

En el régimen de arrendamientos urbanos establecido por la Ley de 1964, aplicable al caso, el derecho de retorno (artículo 81) se ponía en relación con la causa segunda de denegación de prórroga prevista en el artículo 62 de la misma Ley «cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquella hubiere, y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar, respetando al propio tiempo el número de los locales de negocio si en el inmueble a derribar los hubiere....»

Este no es el caso que se plantea en la demanda en que se trata de una situación de ruina total del inmueble, supuesto en que procede la resolución de los contratos de arrendamiento que se hallen vigentes sobre el mismo. Tampoco se trata aquí del supuesto de derecho de retorno a que se refiere la Disposición Adicional Octava LAU 1994 por causas de carácter administrativo que no son equiparables al supuesto de ruina, como acertadamente ha puesto de manifiesto la sentencia recurrida mediante los razonamientos que se han recogido con anterioridad.

QUINTO.- Desestimado el recurso, procede confirmar la sentencia recurrida con imposición de costas a los recurrentes (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) con pérdida del depósito constituido (Disposición Adicional 15.ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

FALLO



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

1.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Julieta y otros contra la sentencia de fecha 25 de febrero de 2014 dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 2ª) en el Rollo de Apelación nº 3368/2013 dimanante de autos de procedimiento ordinario nº 908/2011 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de dicha ciudad a instancia de los hoy recurrentes contra Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L.

2.- Confirmar la sentencia recurrida

3.- Condenar a los recurrentes al pago de las costas causadas con pérdida del depósito constituido.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ