



Roj: **SAP O 2281/2000 - ECLI:ES:APO:2000:2281**

Id Cendoj: **33044370062000100398**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **6**

Fecha: **02/06/2000**

Nº de Recurso: **582/1999**

Nº de Resolución: **283/2000**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MARIA ELENA RODRIGUEZ-VIGIL RUBIO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

JUICIO VERBAL 582 /1999

En Oviedo, a dos de Junio de dos mil. La Sección Sexta de la Audiencia Provincial, compuesta por: D. José Manuel Barral Díaz, Presidente; D^a. Elena Rodríguez Vigil Rubio y D. Modesto Blanco Fernández del Viso, Magistrados; ha pronunciado la siguiente:

SENTENCIA N° 283

En el Rollo de apelación núm. 582/99, dimanante de los autos de juicio civil Verbal, que con el núm. 130/99 se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Oviedo, siendo apelante D^a. Victoria, por sí misma y en representación de D. Fernando, demandado en Primera Instancia; y como apelada D. Rodolfo, demandante en Primera Instancia, asistido por el Letrado D. RAFAEL GARCIA SEMINARIO; ha sido Ponente la Ilma. Sra. D^a. Elena Rodríguez Vigil Rubio.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Oviedo dictó sentencia en fecha 18 de junio de 1999 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente "Que estimando en todas sus partes la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D^a. María Luz García García, en representación acreditada de D. Rodolfo, sobre declaración de derechos arrendaticios contra D. Fernando, en rebeldía en estos autos, debo declarar y declaro el derecho del actor a repercutir los gastos de instalación de nuevo ascensor en el edificio en que se encuentra ubicada la vivienda que lleva en arriendo el demandado a éste como arrendatario, haciéndose el cálculo de acuerdo con lo establecido en el apartado 10.3 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, a razón, según los cálculos realizados en el fundamento cuarto, de 3.203 pesetas mensuales, comenzando el pago el mes de enero del presente año, hasta el completo pago de la suma total de 384.340 pesetas, y con expresa condena en costas del juicio al demandado".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, del cual se dio el preceptivo traslado conforme al Art. 734. LEC y remitidos los autos a esta Sección, se tramitó la alzada, quedando los mismos vistos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de primera instancia declaró el derecho del arrendador a repercutir en el inquilino demandado los gastos de instalación de un ascensor, en edificio que antes no contaba con el mismo y ello en la forma prevenida en el apartado 10.3 de la Disposición Transitoria segunda de la vigente LAU, cuya repercusión supone la cantidad de 3.203 ptas., mensuales durante 10 años.

Frente a tal pronunciamiento se alza el recurso del demandado, en cuyo nombre y representación y como defensora judicial del mismo comparece su esposa, quien en el primero de los motivos de impugnación



denuncia la existencia de indefensión al no haber sido admitida su personación en el acto de la comparecencia a juicio o bien, en otro caso, al no haberse acordado la suspensión del procedimiento para instar su nombramiento como defensora judicial de aquel, esto último porque, acreditado que su esposo padecía una enfermedad de Alzheimer en grado terminal, es evidente se encontraba incapacitado ya entonces para comparecer por sí mismo, invocando igualmente la existencia de litisconsorcio ante la naturaleza ganancial del arriendo.

La impugnación así articulada no puede ser acogida y ello, comenzando por el enjuiciamiento de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, porque la doctrina contenida en la sentencia del TS invocada en su apoyo, de 31 de octubre de 1986 y nº 1996 citada por la recurrente en su recurso, a más de referirse a supuestos de crisis del matrimonio con atribución del uso de la vivienda arrendada al cónyuge no llamado al juicio, debidamente notificada al arrendador, como hoy impone el propio art. 15.2 de la vigente LAU, en todo caso no fue seguida en resoluciones posteriores del máximo intérprete de la Constitución, negando tal litisconsorcio entre otras en sus sentencias de 12 de junio de 1989 y 4 de octubre de 1993.

En definitiva en este ámbito y ya desde la óptica de la legalidad ordinaria, salvo que ambos cónyuges conjuntamente hubieran concertado el arriendo el arrendador cumple con demandar exclusivamente a quien fue parte contratante en el mismo, como así lo ha venido declarando con absoluta reiteración la jurisprudencia del TS de la que son claro ejemplo sus sentencias de 6 de junio de 1988; 16 de junio de 1989 y 25 de enero de 1990, y ello porque al tratarse la acción ejercitada con base en el contrato de arrendamiento de vivienda de una acción de naturaleza personal solo es preciso demandar a quien o quienes sean partes en el concreto contrato de arrendamiento de que se trate.

SEGUNDO.- Respecto a la incapacidad del esposo para defenderse por sí mismo si bien desde un punto de vista meramente formal la declaración de incapacidad de una persona ha de ser objeto normalmente de la oportuna y específica decisión judicial en procedimiento seguido con todas las garantías previstas en la actualidad en los arts. 203 y ss del C.Civil por afectar al derecho fundamental de la personalidad y libre desarrollo, en definitiva, al más consustancial a la persona cual el autogobierno, ello no obstante aunque en tanto no exista una decisión judicial al respecto ha de partirse de la presunción de capacidad en todas las personas, en este caso ante lo notorio de la incapacidad del demandado,- por la gravedad e entidad de la patología reflejada en los informes médicos aportados por la esposa al acto de la comparecencia a juicio-, lo más correcto desde el punto de vista de salvaguarda de los principios de contradicción y defensa que, como integrantes del derecho a la tutela judicial efectiva, informan con carácter constitucional nuestro procedimiento civil, hubiera sido o bien aceptar como parte a la esposa en cuanto evidente interesada en la acción ejercitada o bien suspender el procedimiento dando a la citada un plazo prudencial para instar la solicitud de su nombramiento como defensora judicial del arrendatario sobre todo cuando el propio TS tiene declarado, entre otras, en su sentencia de 30 de enero de 1995 que para apreciar la carencia de capacidad procesal en una de las partes no es preciso que se haya declarado judicialmente la incapacidad del interesado, por ello en este caso no cabe duda que la indefensión en que se situó al demandado es evidente.

Ahora bien, dado el carácter estrictamente jurídico de la cuestión que se plantea en el presente juicio, cual la procedencia o no de repercutir a inquilino, con contrato posterior al año 1964, el coste de las obras de instalación de un ascensor en edificio que antes no lo tenía, cuestión sobre la que además el demandado en esta segunda instancia ha tenido oportunidad no solo de efectuar cuantas alegaciones estimó procedentes sino también de proponer los elementos de prueba que reputo necesarios en apoyo de su oposición en este caso no puede acogerse la nulidad de actuaciones propugnada por puras razones de economía procesal pues, por cuanto seguidamente se razonará, ha de ser acogida su oposición, y dadas las encontradas posturas que las partes mantienen al respecto tal discrepancia siempre habría de ser resuelta en última instancia por esta Audiencia.

TERCERO.- También debe ser rechazado el segundo de los motivos de impugnación en el que se denuncia la existencia de la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda con fundamento en la no concreción del importe de la repercusión mensual pretendida y ello porque reiterada jurisprudencia tiene establecido al respecto que para cumplir las exigencias del art. 524 de la L.E.Civil, en este caso del 720 del mismo texto legal que minorra aquellas, basta con que el demandado no pueda dudar sobre cual es la pretensión que se le efectúa pudiendo defenderse de la misma y en este caso es evidente que tal falta de concreción de cantidad específica se debió a los dos sistemas de repercusión previstos en la D.Transitoria Segunda, por lo que una vez acogido uno u otro bastaba una pura operación aritmética para su concreción, pudiendo el demandado argumentar, con pleno conocimiento de su importe, ya que ambas partes de la cuantía exacta del importe de las obras, sobre la procedencia de uno u otro sistema.

CUARTO.- En el tercero de los motivos de impugnación se denuncia la caducidad de la acción de repercusión del coste de las obras de instalación del ascensor de acuerdo con lo dispuesto en el art. 101 2.apartado 5º de



la LAU, texto refundido del 64 , y fundamento en haber transcurrido mas de tres meses entre la negativa del demandado a asumir tal repercusión(en el mes de diciembre de 1998, dentro del plazo de 30 días desde su notificación) y la presentación de la papeleta de demanda (7 de abril de 1999).

Caducidad que tampoco puede ser acogida pues la misma la refiere el propio precepto invocado en su apoyo, en primer lugar solo a contratos de arrendamiento concertados antes de la entrada en vigor del citado Texto Refundido del 64, y en segundo, en todo caso a las acciones previstas en el citado numero 5, esto es, la de reclamación de rentas o cantidades asimiladas desde la notificación de la revisión o la resolutoria del contrato, precisamente porque la razón de ser de tal plazo de caducidad es evitar repercusiones excesivas por parte del arrendador de una sola vez, así como negativas infundadas de los arrendatarios a su procedencia, acciones distintas a la ejercitada en este caso de elevación de rentas o repercusión de costes de obra en base a la facultad reconocida en el art. 10.3 de la Disposición Transitoria segunda de la vigente LAU .

QUINTO.- Ya en cuanto al fondo del asunto impugna la recurrente la procedencia de repercutir al inquilino por el arrendador la participación que a este ultimo correspondió en el costo de la instalación del nuevo ascensor en el edificio en que se ubica la vivienda alquilada, repercusión que la impone la recurrida a razón de 3.-203 ptas mensuales hasta el completo pago de la suma total de 384.340 ptas. Impugnación que se basa en estimar que no pueden ser calificadas tales obras como reparaciones necesarias, únicas a que se refiere el precitado apartado 10.3 de la Disposición Transitoria Segunda de la vigente LAU.

Motivo este de impugnación que ha de ser favorablemente acogido y ello porque, según la propia regulación contenida en el precitado apartado 10.3, lo repercutible son exclusivamente las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, concepto de reparaciones necesarias que a mas de las obras ordenadas por la Autoridad solo lo tienen, en sede de arrendamientos urbanos, aquellas obras que sean de absoluta precisión para que el inmueble arrendado pueda mantenerse en el estado de servir al uso inicial pactado, excluyendo por ello todas las que pueda representar simple mejora o beneficio ejecutadas unilateralmente por la propiedad, esto es sin intervención ni consentimiento del arrendatario. Por ello cuando se trata de viviendas situadas en edificio sometido al régimen de propiedad horizontal es preciso deslindar claramente entre el régimen interno de la propia comunidad y el ámbito de los derechos de arrendador y arrendatario. Así si bien en el seno de la propiedad horizontal la jurisprudencia del TS, concretamente la doctrina contenida en la única sentencia invocada en la demanda rectora de 22 de septiembre de 1997 , resolviendo precisamente recurso de casación contra otra de esta misma Sección, obvia su calificación como mejora, ello lo es a los efectos de someter la misma a la regla general del art. 9.5 de la LPH , esto es de la procedencia de repercutir su coste entre todos los vecinos en proporción a la cuota de participación fijada en el titulo, excluyendo la aplicación al respecto de lo dispuesto en el art. 10 de la propia Ley , esto es de exoneración de tal participación a los propietarios disidentes con el acuerdo de la mayoría cualificada prevista en la ley al respecto, cuestión que era la que se sometía a enjuiciamiento en el juicio resuelto por la citada sentencia cuya doctrina por ello no puede sacarse de tal contexto y aplicarse al supuesto de autos con el automatismo propugnado en la recurrida.

Siendo ello así habrá de partirse en la resolución de la pretensión actora para rechazarla, del hecho de una cosa es que en sede, de propiedad horizontal, una vez alcanzadas las mayorías legalmente establecidas, todos los comuneros han de contribuir al coste de instalación del ascensor al estar excluidas tales obras del régimen jurídico aplicable a las innovaciones y otra que tal contribución, en el supuesto de que el piso o finca esté arrendado, pueda ser repercutido a los inquilinos, extremo este ultimo que solo es posible cuando de obras de reparación "estrictu sensu" se trata, por cuanto se lleva razonado, esto es de corrección de deterioros derivados del uso u ordenadas por la autoridad, que no es el de autos.

SEXTO.- Por cuanto antecede procede acoger el presente recurso para absolver a la demandada de las pretensiones deducidas en la demanda, lo que determina que las costas que hubieran podido causarse en la primera instancia hayan de imponerse al actor, de conformidad con lo dispuesto en el art. 523 de la LEC , así como que no proceda hacer expresa mención de las causadas en esta alzada, esto ultimo por así disponerlo el art. 736 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil .

En atención a lo expuesto la Sección Sexta de la Audiencia Provincial dicta el siguiente:

FALLO

Se acoge el recurso de apelación deducido por DOÑA Victoria , actuando por si y como defensora judicial de su esposo DON Fernando , contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia num. 8 de los de Oviedo en los autos de juicio verbal de determinación de renta a que se refiere el presente rollo, seguidos contra los citados a instancia de DON Rodolfo , sentencia que se REVOCA.



En su lugar desestimamos las pretensiones de la demanda absolviendo de las mismas a los demandados recurrentes. Las costas de la primera instancia se imponen al actor sin que proceda hacer expresa mención en cuanto a las causadas en esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ