

# Resolución de arrendamiento por ruina o indemnización de perjuicios por negligencia del arrendador

Comentario a la STS de 18 de julio de 2022

**Casto Páramo de Santiago**

*Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid*

La sentencia comentada aborda la cuestión referida a la ruina de la finca en la que reside el arrendatario, que afecta a un arrendamiento sometido a la LAU de 1964.

En ella se abordan cuestiones que latan en los procedimientos en los que se insta la resolución del contrato por el arrendador, y en este caso se trata de la petición al juzgado de la resolución del contrato por la ruina del inmueble ante el acometimiento de obras tendentes a garantizar la estabilidad y permanencia del edificio, para lo que debe realizar obras importantes y que afectan a los inquilinos del inmueble. A estos, y en este caso al demandado, no lo estima procedente e insta la petición al juzgado de una indemnización por daños y perjuicios al arrendador por la falta de diligencia a la hora de realizar las reparaciones necesarias.

El procedimiento se inicia por el propietario actual del inmueble de la finca, solicitando la resolución del contrato del arrendatario por ruina de la finca ante las cuantiosas reparaciones que deben realizarse, a lo que se opone el arrendatario negando la causa de resolución del contrato de arrendamiento, y formula reconvenición interesando entre otras peticiones una indemnización de daños y perjuicios por la desatención del arrendador a los requerimientos y denuncias presentadas en relación con el estado del inmueble derivados de la necesidad de alquilar una nueva vivienda y los gastos que eso le producen.

La sentencia se dicta por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 20 de Madrid. Tras realizarse los trámites correspondientes, desestima tanto la demanda como la reconvenición. Recurrida en apelación la Audiencia Provincial de Madrid, dicta sentencia estimando el recurso del actor y desestima la reconvenición del arrendatario demandado, por no haberse demostrado la inactividad dolosa del arrendador.

**Nota:** Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com> (selección de jurisprudencia de Derecho civil del 16 al 31 de agosto de 2022).

Frente a dicha sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvencción, interpone recurso de casación contra dicha resolución, alegando diferentes cuestiones, entre otras, la litispendencia y la inexistencia de causa de resolución del contrato y la necesidad de ser indemnizado por daños y perjuicios.

En relación con la litispendencia, es necesario mencionar, por un lado, la *perpetuatio facti* (perpetuación del hecho o estado de las cosas) desde el inicio de la litispendencia, salvo que la innovación privare definitivamente de interés legítimo a las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvencción, por haber sido satisfechas extraprocesalmente o por cualquier otra causa, lo que, unido a la *perpetuatio iurisdictionis* (perpetuación de la jurisdicción), la *perpetuatio legitimacionis* (perpetuación de la legitimación), la *perpetuatio obiectus* (perpetuación del objeto), la *perpetuatio valoris* (perpetuación del valor) y la *perpetuatio iuris* (perpetuación del derecho), como efectos de la litispendencia, supone, como regla, la permanencia de las condiciones objetivas y subjetivas existentes al inicio del proceso hasta su resolución (en este sentido, sentencias 427/2010, de 23 de junio [NCJ052811], y 760/2011, de 4 de noviembre).

La prohibición del cambio de pretensión (*mutatio libelli*) se encuentra recogida en el artículo 412 de la LEC («Prohibición del cambio de demanda y modificaciones admisibles»), en relación con los artículos 400 («Preclusión de la alegación de hechos y fundamentos jurídicos») y 426 («Alegaciones complementarias y aclaratorias») de la misma ley. Esta prohibición de cambio de demanda o de contestación es uno de los efectos de la litispendencia en sentido amplio, como estado procesal, y tiene como sentido último la proscripción de la indefensión (por todas, sentencia 389/2016, de 8 de junio).

Ninguno de estos supuestos concurre en el presente caso. Por un lado, consta que el demandado nunca se ha cuestionado la jurisdicción ni la competencia del juzgado de 1.ª instancia o de la Audiencia Provincial, ni se ha modificado la demanda.

Exclusivamente, no fueron introducidas modificaciones por obras nuevas adicionales a las expuestas en la demanda, sino que se produjo una mayor valoración de la reparación al observarse daños ocultos con posterioridad a la demanda, sin que se haya producido una modificación sustancial de las circunstancias que haya causado indefensión a la parte recurrente, ni resultó perjudicado su derecho de defensa, ya que incluso presentó prueba sobre esos hechos, aportando a esos efectos un informe pericial sobre esa cuestión. Debe indicarse que después de iniciado el juicio no se han introducido innovaciones en el estado de cosas del del procedimiento. La vivienda presenta un estado idéntico en la demanda, al tiempo de su admisión, y al tiempo de las obras ordenadas, lo que supuso el desarrollo de trabajos de más entidad que los inicialmente observados para solucionar los defectos, tomando en consideración el estado del edificio. Por tanto, en ningún momento es posible apreciar la litispendencia denunciada.

El estado de ruina se encuentra presente en el momento de interponerse la demanda, pues si bien con anterioridad se habían realizado reparaciones, estas no pueden tenerse en

consideración para hacer decaer la causa de resolución; consta la existencia de necesidad de obras al comienzo de la demanda derivadas de la ruina del inmueble y así consta en los informes de los que se habla en la sentencia realizados por el ayuntamiento.

Sí es relevante desde el punto de vista de la sentencia que se comenta, y en este sentido debe mencionarse la jurisprudencia reiterada sobre este tema, de los que son ejemplo las siguientes sentencias.

Con carácter previo, en primer lugar, debe mencionarse que el artículo 118 de la LAU de 1964 (aplicable por la fecha del contrato) establece como causas de resolución:

1. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere este capítulo.
2. Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquel, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.

La Sentencia 581/2011, de 20 de julio, declara que

la jurisprudencia de esta sala en materia de resolución de contrato de arrendamiento por causa de pérdida técnica o económica, regulada en el artículo 118.2 de la LAU de 1964, resulta concluyente al determinar que tanto el importe de las obras de reparación como el valor de lo edificado, con exclusión del valor del suelo, ha de referirse a las concretas dependencias cuya resolución se pretenda. Igualmente, que las valoraciones de reparación general del inmueble, cuando afectan a los elementos comunes, habrán de tenerse en cuenta para cuantificar el coste de la reparación con referencia al 50 %, que precisa la ley como límite para determinar la procedencia o no de la situación de ruina técnica (STS de 30 de junio de 2009).

Asimismo, la Sentencia 1072/1993, de 11 de noviembre, declara 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, solo para que continúe el arrendamiento de 1950, de exigua renta y cuya reparación alcanza los límites que el artículo 118 pone para poder ejercitar la acción de resolución por ruina.

(En el caso, el contrato está vigente desde 1967, es de renta antigua, abonándose una renta actual de 2,50 euros, y con anterioridad a la demanda se realizaron obras en el edificio.) A la vista de esta doctrina cabe concluir que lo dictaminado pericialmente como valor

de reposición es un valor superior al «valor real», pues por «valor real» debe considerarse el que se corresponde con la tasación del estado actual del inmueble. El valor tasado como de reposición se corresponde con el que costaría la construcción en la actualidad de una vivienda de similares características, y ya en este caso el valor de las obras excede en un 50 % del valor de reposición, por lo que se estaría incurso en causa de resolución. Si atendiésemos al «valor real», sin duda, sería muy inferior al de reposición pues este parte de una nueva obra integral y el «real» se refiere a la valoración del inmueble con sus mermas actuales, que, como refiere el perito y se comprueba fotográficamente, son patentes y considerables. Por tanto, si con el valor de reposición el porcentaje mencionado sería del 50 %, aún más será la diferencia si tenemos en cuenta el «valor real».

En el supuesto de la sentencia, se está en presencia de un inmueble en estado de ruina, y ello determinaría la resolución del contrato de arrendamiento por dicho motivo. Pero también debe tenerse en consideración la desidia del arrendador en su deber impuesto tanto por el artículo 107 de la LAU como por el artículo 1554 del Código Civil. Esa desidia o abandono determina que el edificio se deteriore, de manera que alcance el estado ruinoso, con lo que tiene el derecho a resolver el contrato, y el arrendatario obligado a abandonarlo, al que por el proceder contrario a la norma tiene el derecho a ser indemnizado, resarciéndole los daños y perjuicios, de acuerdo con el artículo 1101 del Código Civil, al incumplir las obligaciones contractuales a las que se comprometió legal y contractualmente. Sin perjuicio de las reparaciones previas, constan acuerdos del ayuntamiento dirigidos al arrendador, dirigidos a instarle las reparaciones imprescindibles ante la situación del edificio. Es evidente que el arrendador ha dejado de cumplir con sus obligaciones y pretende la resolución del contrato sin indemnizar al arrendatario.

La sentencia confirma la resolución del contrato de arrendamiento y acepta la valoración de la parte demandada dirigida a paliar las necesidades de habitación, teniendo en cuenta la renta postulada en consideración a los metros cuadrados, así como a los gastos de mudanza y al alta de servicios a abonar bajo factura una vez que se lleven a cabo los mismos.

Por tanto, siguiendo la doctrina reiterada, tras desestimar la solicitud de falta de causa de resolución del contrato de arrendamiento por ruina de un arrendamiento, provocada por la desidia, negligencia o abandono del arrendador, al no acometer las obras necesarias para reparar el edificio, ante la falta de resolución en las instancias, es el Tribunal Supremo el que fija la indemnización por daños y perjuicios, que le supone al arrendatario la necesidad de buscar otra vivienda y realizar los gastos necesarios para ello, como indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento contractual del arrendador.