



Roj: **STS 5431/2000 - ECLI:ES:TS:2000:5431**

Id Cendoj: **28079110012000102115**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/07/2000**

Nº de Recurso: **2709/1995**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ANTONIO GULLON BALLESTEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a tres de Julio de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de lo Civil de la Audiencia Provincial de Granada con fecha 31 de enero de 1.995 como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de la citada ciudad, sobre reparación de inmueble y otros extremos; cuyo recurso ha sido interpuesto por Don Jesús Luis , representado por el Procurador de los Tribunales don José Castillo Ruíz; siendo parte recurrida don Jose Francisco , doña Nieves y la entidad Fondos Propios, S.L., no comparecidos en este recurso.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Granada, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo, instados por don Jesús Luis , contra la entidad Fondos Propios, S.L. y contra don Jose Francisco y doña Nieves , sobre reparación de inmueble y otros extremos.

Por la parte actora se formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando se dictase sentencia "por la que estimando la demanda se condenara a los demandados, con carácter solidario, o subsidiariamente de forma mancomunada y en la proporción que al efecto se fije. 1º. Que se ordenara la inmediata reparación, expensas de los propietarios, de los desperfectos existentes en el inmueble sito en calle CALLE000 nº NUM000 , de acuerdo con los descritos en los certificados-informes presentados y coincidentes con los Decretos municipales, con apercibimiento de hacerse a su costa si no lo realizaren voluntariamente, en el plazo perentorio que concediera el Juzgado.- 2º. Que si en el plazo que si fijara para la ejecución de las obras no se realizaren, se autoriza al actor para llevarlas a efecto a expensas de la propiedad.- 3º. Que para el caso de que la finca fuera declarada en ruina, en razón de no haber llevado a efecto oportunamente los propietarios las obras necesarias para evitarlo, que le han sido ordenadas por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, se declarara la responsabilidad de la propiedad y el derecho a ser indemnizada la parte actora en cantidad que sería determinada en ejecución de sentencia.- 4º. Que se condenara a los demandados al pago de los gastos y costas procesales".- Admitida a trámite la demanda y emplazados los mencionados demandados, se dió traslado de la misma a las partes demandadas para que comparecieran y contestaran, lo que hicieron dentro del término legal, "alegándose por la codemandada Fondos Propios los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, excepcionando falta de litis-consorcio pasivo y excepción de prescripción y que se dictara sentencia absolutoria, imponiendo las costas a la actora. Igualmente y por la parte codemandada don Jose Francisco y doña Nieves , se alegaron los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación, excepcionando falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional, inadecuación de procedimiento, defecto legal del modo de proponer la demanda, prejudicialidad penal y prejudicialidad del orden administrativo sobre la declaración de ruina y que se dictara sentencia absolutoria, imponiendo las costas a la actora".



Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 17 de noviembre de 1.993, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO.- Que desestimando las excepciones invocadas por los demandados, y entrando a conocer del fondo del asunto, debo estimar y estimo la demanda interpuesta por don Jesús Luis , representado por el Procurador don Juan M. Luque Sánchez, declarando responsables mancomunados a los demandados don Jose Francisco y doña Nieves ; y Fondos Propios, S.L., representados respectivamente por las Procuradoras Sras. Ceres Hidalgo y Moya Marcos respectivamente, en la misma proporción en que son propietarios del inmueble, de los daños y perjuicios que en ejecución de sentencia se acrediten causados al actor, a consecuencia de la declaración de ruinas de la casa sita en la CALLE000 n° NUM000 de esta capital, imponiendo las costas a los demandados de acuerdo con lo dispuesto en el punto 10ª de los anteriores fundamentos".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de don Jesús Luis y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Granada, dictó sentencia con fecha 31 de enero de 1.995, con la siguiente parte dispositiva: "FALLAMOS.- Que se revoca la sentencia apelada. Se absuelve a la parte demandada. Se condena a la actora al pago de las costas de primera instancia. No se efectúa especial pronunciamiento en cuanto a las costas de apelación".

TERCERO.- El Procurador D. José Castillo Ruiz, en representación de don Jesús Luis , interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de lo Civil de la Audiencia Provincial de Granada con fecha 31 de enero de 1.995, con apoyo en los siguientes motivos.- Primero: Vulneración de los siguientes artículos del Código civil; apartados segundo y tercero del artículo 1.554; 1.556; 1.089; 1.101; 1.103 y 1.104. También cita como infringido el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.- Segundo.- Infracción de la doctrina jurisprudencial empleada para la resolución del conflicto que se cita".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado no fue conferido para impugnación por no haber comparecido la parte recurrida y no habiéndose solicitado por la parte recurrente la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 26 de junio de 2.000, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLÓN BALLESTEROS

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El motivo primero aduce infracción de los siguientes artículos del Código civil; apartados segundo y tercero del artículo 1.554; 1.556; 1.089; 1.101; 1.103 y 1.104. También cita como infringido el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En su extensa fundamentación, resumidamente se dice; que en el año 1.990 los inquilinos del inmueble se vieron precisados, ante la falta de atención de la propiedad, a solicitar del Ayuntamiento, mediante la oportuna denuncia, que compeliere a la propiedad a arreglar el tejado; que el Ayuntamiento, en dos decretos sucesivos, instó a la propiedad a la ejecución de las obras de conservación y seguridad que en ellos se reseñaban, no siendo cumplido nada más que en forma parcial lo ordenado, agravando la situación, como el informe técnico municipal, que fue base del decreto de la alcaldía de 13 de octubre de 1.992, consignaba; que las obras de conservación pudieron ser realizadas por la propiedad eran factibles. Además se analizan todas y cada una de las pruebas practicadas y se termina con la jurisprudencia que el recurrente entiende aplicable.

La respuesta casacional a este motivo debe de comenzar por reprochar al recurrente su nula técnica casacional, que confunde con un alegato de instancia, en lugar de proceder a la formulación de motivos particularizados por preceptos legales presuntamente infringidos. La jurisprudencia de esta Sala veda rigurosamente la aglomeración de preceptos en un solo motivo, porque induce a confusión en su enjuiciamiento, con el riesgo consiguiente para la justicia del fallo. Sin embargo, el principio constitucional de la tutela judicial efectiva ( art. 24 de la Constitución) obliga a admitir el recurso -como en su momento se hizo por esta Sala- siempre que, a pesar de la falta de técnica procesal casacional, pueda detectarse sin ninguna duda cuál es la queja del que impetra el auxilio judicial, que aquí es, sin posibilidad de equívocos, la de que la propiedad no ha realizado las obras de conservación necesarias para que el arrendatario goce del objeto arrendado, que ha llevado a la declaración administrativa de ruina del inmueble, técnica y económica, durante la sustanciación de la primera instancia de este pleito, lo cual fue previsto por el actor, hoy recurrente, realizando al efecto peticiones subsidiarias de las principales atinentes a la condena de los demandados a la realización de obras de conservación, que pueden resumirse en la de condenar a la parte demandada al pago de daños y perjuicios.

Así las cosas, ha de ser estimado, por no ser aplicable la "ratio decidendi" de la sentencia recurrida de que el arrendador no está obligado a reconstruir para cumplir su obligación de conservar (Ss. de 26 de diciembre de 1.942 y 20 de febrero de 1.975). No lo es porque en la súplica de su demanda el actor, ahora recurrente, solicitaba una indemnización por daños y perjuicios en caso de declaración de ruina de la finca (lo que ha



sucedido en el curso de este procedimiento), basándola en el incumplimiento reiterado por la propiedad de sus obligaciones. En suma, en esta petición subsidiaria se ventilaba la responsabilidad por esa situación, y la misma es razonable porque no estamos ante una ruina sobrevenida por hechos o acontecimientos ajenos a la voluntad del arrendador, sino por incumplimiento de las obligaciones legales que el art. 1.554.2º y 3º del Código civil le impone. De lo contrario sería muy fácil su burla, bastaría su pasividad para dejar que el edificio llegue al estado de ruina y como su desaparición requeriría la reconstrucción, el arrendador no tiene ninguna obligación. Tampoco les exime a los demandados su vetustez, pues si lo adquirieron con arrendatarios que siguieron manteniendo, debieron ser conscientes de las responsabilidades que asumían, sin que el incumplimiento de sus obligaciones por arrendadores anteriores les pueda servir de pretexto para proseguir en la inactividad y dejar que el edificio se siga deteriorando para extinguir por la vía de la declaración de ruina los arrendamientos. La obligación de conservar no admite divisiones parciales por su propia naturaleza, de modo que cada arrendador de la cadena de los que se van sucediendo tenga que conservar a partir del momento en que es titular del inmueble, y sólo de aquello que lo necesite desde entonces: la necesidad de la reparación de lo anterior sería el presupuesto necesario.

SEGUNDO.- La estimación del primer motivo del recurso hace inútil el examen del segundo y último, porque obliga a casar y anular la sentencia recurrida, y a confirmar el fallo estimatorio de la demanda pronunciado en la primera instancia, con imposición de costas en la alzada a los demandados-apelantes, y a ninguna de las partes en este recurso ( art. 1.715 LEC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

### FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos HABER LUGAR al recurso de casación interpuesto por Don Jesús Luis , representado por el Procurador de los Tribunales don José Castillo Ruíz contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de lo Civil de la Audiencia Provincial de Granada con fecha 31 de enero de 1.995, la cual casamos y anulamos, confirmando el fallo estimatorio de la demanda pronunciada por la sentencia de fecha 17 de noviembre de 1.993 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de los de Granada. Con condena en costas a los demandados en la apelación. Sin condena en ellas a ninguna de las partes en este recurso. Sin hacer declaración sobre el depósito al no haberse constituido. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- José Almagro Nosete.- Antonio Gullón Ballesteros.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Gullón Ballesteros, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.