



Roj: **STS 2626/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2626**

Id Cendoj: **28079110012026100912**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/06/2026**

Nº de Recurso: **7871/2021**

Nº de Resolución: **908/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 908/2026**

Fecha de sentencia: 11/06/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 7871/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/06/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: SECCIÓN 4.ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 7871/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 908/2026**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 11 de junio de 2026.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Marcial y D.<sup>a</sup> Martina , representados por el procurador D. Ricard Fernández Ribas, bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Eva Fernández González, contra la sentencia n.º 419/2021, dictada por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.º 37/2021, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 573/2019, del Juzgado n.º 38 de Barcelona. Ha sido parte recurrida Pibernat Sants, S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Gloria Messa Teichman, bajo la dirección letrada de D. Hernán de Rivera Torras.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

1.-El procurador D. Ricard Fernández Ribas, en nombre y representación de D. Marcial y D.<sup>a</sup> Martina , interpuso demanda de juicio ordinario contra Pibernat Sants, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que:

»1).- SE DECLARE:

»1.1.- Que las repercusiones efectuadas en los años 2016 y 2018 por PIBERNAT SANTS, S.L. son nulas de pleno derecho por infracción del art. 107 LAU 1964 y aplicación indebida del art. 108 de la misma ley.

»1.2.- Que, en consecuencia, la demandada ha venido percibiendo indebidamente desde los años 2016 y 2018 las cantidades objeto de repercusión.

»1.3.- Que, en consecuencia, la demandada deberá abstenerse en lo sucesivo de seguir percibiendo, como cantidad asimilada a la renta, los importes de 85,54 euros repercutidos en el año 2016 y los 202,29 euros repercutidos en el año 2018 en cada recibo de renta girada a cada arrendatario.

»1.4.- Que, en consecuencia, PIBERNAT SANTS, S.L. deberá restituir a mis mandantes las siguientes cantidades:

»- Repercusión año 2016:

»85,54 euros desde el mes de julio de 2016 hasta fecha presentación demanda: 3.079,44 euros para cada uno de los arrendatarios.

»- Repercusión año 2018:

»202,29 euros desde agosto de 2018 a fecha presentación demanda: 2.022,90 euros para cada uno de los arrendatarios, rectificado en la audiencia previa por la suma de 191,30 euros correspondiendo 1.913 euros a cada uno de los arrendatarios

»O aquellas cantidades que se consideren percibidas indebidamente.

»Cantidades todas ellas que deben ser incrementadas con los importes que por tal concepto perciba la demandada con posterioridad a la presentación a la demanda por virtud de las rentas arrendaticias devengadas con posterioridad a dicho momento, con más los intereses legales a contar desde el pago y hasta su devolución por aplicación de los arts. 1.895 y ss. del CC.

»2) y, en consecuencia, SE CONDENE:

»2.1.- A PIBERNAT SANTS, S.L. a estar y pasar por las anteriores declaraciones;

»2.2.- A PIBERNAT SANTS, S.L. a abstenerse en lo sucesivo a seguir percibiendo, como cantidad asimilada a la renta, los importes de 85,54 euros repercutidos en el año 2016 y 202,29 euros repercutidos en el año 2018 en cada recibo de renta girada a cada arrendatario.

»2.3.- A PIBERNAT SANTS, S.L. a restituir a mis mandantes las siguientes cantidades percibidas indebidamente:

»- Repercusión año 2016:

»85,54 euros desde el mes de julio de 2016 hasta fecha presentación demanda: 3.079,44 euros para cada uno de los arrendatarios.

»- Repercusión año 2018:

»202,29 euros desde agosto de 2018 a fecha presentación demanda: 2.022,90 euros para cada uno de los arrendatarios.



»O aquellas cantidades que se consideren percibidas indebidamente.

»Cantidades todas ellas que deben ser incrementadas con los importes que por tal concepto perciba la demandada con posterioridad a la presentación a la demanda por virtud de las rentas arrendaticias devengadas con posterioridad a dicho momento, con más los intereses legales a contar desde el pago y hasta su devolución por aplicación de los arts. 1.895 y ss. del CC.

»Todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada».

**2.-**La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona y se registró con el n.º 573/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

**3.-**El procurador D. Jaume Guillem Rodríguez, en representación de Pibernat Sants, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[p]roceda a dictar Sentencia por la que, desestimando la demanda formulada por la actora, por los motivos expuestos en la presente contestación, absuelva a mi representada de todas las peticiones de la demanda, con todos los pronunciamientos favorables y con imposición de las costas a la actora».

**4.-**Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona, dictó sentencia de fecha 6 de octubre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por DOÑA Martina contra la entidad mercantil PIBERNAT SANTS, SL., debo declarar y declaro en relación al contrato de arrendamiento de la señora Martina que las repercusiones efectuadas en los años 2016 y 2018 por PIBERNAT SANTS, S.L. son nulas de pleno derecho por infracción del art. 107 LAU 1964 y aplicación indebida del art. 108 de la misma ley. Y, en su consecuencia, la demandada ha venido percibiendo indebidamente desde los años 2016 y 2018 las cantidades objeto de repercusión, por lo que deberá abstenerse en lo sucesivo de seguir percibiendo, como cantidad asimilada a la renta, los importes repercutidos en el año 2016 y los repercutidos en el año 2018 en cada recibo de renta girada a cada arrendatario y relacionados con las obras de autos, sin abarcar los gastos del ascensor. Condenando a la demandada a restituir las cantidades indebidamente repercutidas, más los intereses antedichos. Con expresa imposición de las costas causadas a la demandada.

»Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por DON Marcial contra la entidad mercantil PIBERNAT SANTS, SL., debo condenar y condeno a la entidad demandada a restituir las cantidades repercutidas indebidamente tanto por el exceso del 50% de la renta anual como aquellas obras definidas en los fundamentos de derecho como de mejora, ajustándose en lo sucesivo a dichos límites, más los intereses antedichos. Y sin imposición de las costas a ninguna de las partes».

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

**1.-**La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de Pibernat Sants, S.L., y D. Marcial .

**2.-**La resolución de estos recursos correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 37/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 7 de julio de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS

»Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de PIBERNAT SANTS SL frente a la sentencia dictada en el juicio ordinario número 573/19 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 38 de Barcelona, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que desestimando la demanda interpuesta por D. Marcial y Dª Martina debemos ABSOLVER Y ABSOLVEMOS al demandado de la pretensión frente a él deducida de anular la repercusión por obras en la renta a que se contrae este recurso, sin hacer pronunciamiento condenatorio en cuanto se refiere a las costas de este recurso.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Marcial frente a la indicada sentencia, debemos mantener su contenido en los términos que resultan del anterior párrafo, con imposición de costas al apelante.

»En cuanto a las costas de la primera instancia, se imponen a la parte actora.

»Dese el destino legal a los depósitos constituidos para interponer los recursos».

#### **TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

**1.-**El procurador D. Ricard Fernández Ribas, en representación de D. Marcial y D.ª Martina , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Único.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, por infracción de las siguientes normas legales:

»Epígrafe 10.3 del apartado C de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en concreto por la indebida aplicación de los arts. 108, 109, 101.2 y 106 del TR de la LAU 1964 e infracción de los arts. 107, 6.1 y 9.2 del mismo texto legal y del art. 6.3 del 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 4 de octubre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Marcial y D<sup>a</sup> Martina contra sentencia de 7 de julio de 2021, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, que resuelve el recurso de apelación núm. 37/2021-I, dimanante del procedimiento de juicio ordinario seguido con núm. 573/2019, en el Juzgado de primera instancia n.º 38 de Barcelona.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Frente a esta resolución no cabe interponer recurso alguno».

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

4.-Por providencia de 5 de mayo del presente se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente día 3 de junio, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente proceso, partimos de los antecedentes siguientes.

#### 1.º- *El objeto del proceso en primera instancia.*

El objeto sobre el que versó el proceso se encuentra perfectamente reflejado en el fundamento de derecho primero de la sentencia del tribunal provincial, que reproducimos literalmente:

«1.- Los actores, D. Marcial y D<sup>a</sup> Martina, interponen demanda frente a Pibernat Sants SL a fin de que se declare:

»a) que las repercusiones por obras en la renta efectuadas en los años 2016 y 2018 son nulas de pleno derecho.

»b) que son indebidas las cantidades percibidas por ese concepto y que deberá abstenerse de cobrar en lo sucesivo los importes de 85,84 correspondientes a 2016 y 202,29 € a 2018 aplicados a cada uno de los actores.

»Y en virtud de lo anterior pide que se condene a la demandada a devolver las cantidades percibidas que ascienden a 3.079,44€ para cada actora desde julio de 2016 hasta la demanda y 2.022,90€ desde agosto de 2018 hasta la demanda.

»2.- Dicen los actores que son, respectivamente, arrendatarios de las viviendas sitas en Barcelona, DIRECCION000 (el Sr. Marcial) y NUM000 (la Sra. Martina), correspondiendo la propiedad de ambas a la demandada.

»En ambos casos se aplicaron en 2016 y 2018 sendas repercusiones por obras realizadas en la finca al amparo de los artículos 108 y 109 TRLau 1964.

»En el contrato del Sr. Marcial no se dice nada sobre repercusiones por obras, y en el de la Sra. Martina se indica que el inquilino se obliga a participar de acuerdo con el artículo 108 TRLau las obras de reparación y conservación cuando se trate de obras solicitadas por el arrendatario.

»Entienden los actores que los importes cobrados por ese concepto no son repercutibles ya que no son obras de mantenimiento sino de mejora (instalación de ascensor, obras suntuarias en la escalera) y, además, su notificación no reuniría los requisitos exigidos por el artículo 109 TRLau.



- »Finalmente, destaca también la parte actora que, de ser procedente el recargo, el porcentaje estaría mal calculado pues sería del 25% y no del 50% como se ha aplicado.
- »Las repercusiones aplicadas, dice la parte actora, son nulas de acuerdo con la STS 305/09, 21 mayo y la doctrina que sienta, reiterada por STS 680/13, 29 octubre.
- »3.- La parte demandada se opone a la pretensión de los actores y dice, en primer lugar, que las sentencias invocadas y la doctrina que incorporan es aplicable a locales de negocio, pero no a viviendas, por lo que no es predicable de los contratos de autos la nulidad; además, dice, los incrementos fueron notificados correctamente, con arreglo al artículo 109 TRLau; y, finalmente, señala que el porcentaje de repercusión que aplica es correcto.
- »Señala por otra parte la demandada que los actores no impugnaron la repercusión en el plazo de 30 días que establece el artículo 101 y concordantes TRLau.
- »Desde una perspectiva material, la demandada pone de relieve que las obras no fueron arbitrariamente decididas por la propiedad, sino que vinieron impuestas por la revisión de la Inspección Técnica de Edificios. En todo caso, la instalación de ascensor no está incluida en la repercusión cuestionada.
- »4.- El juez de la primera instancia dicta sentencia por la que:
- »a) en cuanto a la Sra. Martina , estima íntegramente la demanda y declara nulas de pleno derecho las repercusiones cuestionadas, condenando a la demandada a abstenerse de percibir de futuro las mismas y a devolver las cantidades cobradas por tal concepto.
- »Entiende que al ser libre la renta contractual, no procede repercusión alguna por obras de mantenimiento al ser éstas de exclusiva responsabilidad del arrendador.
- »b) en cuanto al Sr. Marcial , considera el juez que al estar el arrendamiento sujeto a las disposiciones de las viviendas de protección oficial y limitada la renta, sí procede la repercusión por obras de mantenimiento, pero limita las cantidades a repercutir en cuanto exceden del 50% de la renta que se venía pagando y en la parte que se consideran obras de mejora, descritas en la sentencia.
- »La sentencia es recurrida por ambas partes.
- »Pibernat Sants SL centra su recurso en el hecho de que los actores no impugnaron la notificación de aumento de renta en los términos del artículo 101 TRLau y concordantes. Además, pone de relieve que los incrementos aplicados no superaban el 50% de las rentas que los demandados pagaban al tiempo de las repercusiones.
- »D. Marcial recurre también la sentencia y dice?:
- »a) el Decreto 2114/68, 24 julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, en su artículo 111 impone al arrendador la obligación de efectuar las obras de carácter necesario, pero esa obligación fue contractualmente asumida por el inquilino, y su régimen se determina por el artículo 115 del Reglamento, limitándose la responsabilidad a los casos de daños dolosos o negligentes.
- »b) no se ha interpretado correctamente la pericial, de la que resulta que determinadas partidas de obra no se han ejecutado. Además, varias partidas son obras de mejora, no repercutibles, y el presupuesto aportado por la propiedad está elaborado con posterioridad a la ejecución de las obras».
- 2.º- El proceso en segunda instancia.**
- El conocimiento del recurso correspondió a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado, en el sentido de estimar el recurso interpuesto por la arrendadora y en consecuencia desestimar las pretensiones deducidas.
- En primer término, la audiencia entra a analizar el argumento esgrimido por la parte demandada, concerniente a que la acción ejercitada no podía estimarse al haber transcurrido el plazo de caducidad del artículo 101 y concordantes de la LAU de 1964.
- Este argumento impugnativo es estimado por el tribunal provincial; para ello, considera perfectamente válidas las notificaciones efectuadas sobre la revisión de la renta y su incremento, que fueron notificadas en forma clara con indicación de la posibilidad de verificar la documentación sobre la que se asentaban. En consecuencia, entra en juego lo dispuesto en el artículo 101.2 de la LAU de 1964, y la falta de oposición de los demandantes a la notificación de la repercusión conduce a la caducidad de la acción y a la forzosa desestimación de la demanda; todo ello con apoyo en las SSTS 848/2010, de 27 de diciembre, y 516/2011, de 19 de julio, que, aunque se refieren al procedimiento de actualización de rentas establecido por el régimen



transitorio de la LAU de 1994, con más razón extrapolable a un caso, como el presente, en el que se aplica directamente la LAU de 1964.

También, explica el tribunal provincial que el plazo de caducidad del artículo 106 LAU, según manifestaron en sentencia 676/2020, 22 julio, de la misma sección de la audiencia provincial, opera únicamente en los supuestos de alteración legal de la renta, no en los casos en que descansa en la actualización contractual de la misma. En el presente caso, la repercusión se establece en virtud de una previsión legal ( Disposición Adicional segunda C-10.3 LAU, sic), que faculta al arrendador, al margen de lo dispuesto contractualmente, a repercutir un porcentaje del importe invertido en determinadas obras efectuadas en la finca.

Por último, se argumenta que la remisión no es a los supuestos del artículo 108 LAU, sino al contenido y procedimiento; por lo tanto, cualquier repercusión efectuada, tras la entrada de la vigente LAU de 1994, está sujeta a esa norma, y el arrendador puede aplicarla. Además, el Tribunal Supremo recurre al artículo 101 LAU para un supuesto no previsto legalmente (la actualización de renta derivada de las disposiciones transitorias de la LAU).

### 3.º- Recurso de casación.

Contra dicha sentencia por parte de los arrendatarios se interpuso el correspondiente recurso de casación.

#### **SEGUNDO.-** Motivo único del recurso de casación

El recurso de casación se interpuso, al amparo del art. 477.1 de la LEC, por infracción del epígrafe 10.3 del apartado C de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en concreto por la indebida aplicación de los arts. 108, 109, 101.2 y 106 del TR de la LAU 1964 e infracción de los arts. 107, 6.1 y 9.2 del mismo texto legal, así como del art. 6.3 del Código Civil.

En el desarrollo del recurso se sostiene, en síntesis, que no es de aplicación la doctrina invocada por la audiencia provincial constituida por las sentencias 848/2010, de 27 de diciembre y 516/2011, de 19 de julio, dado que ambas resoluciones se dictaron en supuestos de hecho donde la actualización de la renta, que se pretendía, estaba permitida por la ley, de modo que la oposición del arrendatario venía fundada en la no conformidad con los importes o conceptos que se repercutían; pero no, en un caso, como el que aquí tratamos, en el que la ley no permite dicha repercusión, que está prohibida por una norma imperativa, y cuya aplicación pretende eludirse, acudiendo indebidamente a un precepto y a un trámite improcedente, por lo que el acto queda viciado de nulidad.

En definitiva, se sostiene que es necesario aclarar que el plazo del artículo 106 entra en juego en los supuestos previstos en el artículo 108; pero en aquellos casos en que este precepto se aplique indebidamente, vulnerando una norma imperativa, como es la del artículo 107, no es de aplicación el procedimiento y plazos previstos por el art. 106, sino que nos encontramos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho.

Se apoya el recurso en la STS 305/2009, de 21 de mayo, que fijó como doctrina que, de acuerdo con el epígrafe 10.3 del apartado C de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994, cuando se trate de un contrato de arrendamiento, celebrado durante la vigencia de la LAU de 1964, no será aplicable el artículo 108 de esta ley, respecto al coste de la repercusión de obras necesarias en el arrendatario, ya que este precepto únicamente es de aplicación a los contratos que ya se encontraban vigentes a la entrada en vigor de la LAU de 1964, postura jurisprudencial reiterada en la sentencia 680/2013, de 29 de octubre.

Al no ser de aplicación el artículo 108 LAU 1964, debe aplicarse el artículo 107 de dicho texto legal, que tiene carácter imperativo. Además, la vivienda del señor Marcial es de protección oficial, que se rige por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

La arrendadora recurrida se opuso al recurso. Considera que el caso enjuiciado es prácticamente idéntico al resuelto por la STS 516/2011, de 19 de julio; de manera, que iniciado un procedimiento de actualización de renta, y notificado correctamente a los inquilinos, estos, que presuntamente podían tener motivos para oponerse a dicho incremento, dejaron transcurrir el plazo de 30 días del artículo 101 LAU, sin manifestar su oposición, y, además, tampoco impugnaron los recibos con el nuevo importe en el plazo de 3 meses conforme al artículo 106 LAU, por lo que la repercusión por obras no puede ser impugnada.

Esta precitada sentencia desmonta totalmente el argumento para alegar interés casacional, puesto que el Tribunal Supremo tiene una doctrina clara, para el problema jurídico planteado, que sería que si el inquilino tiene obligación de contestar a la comunicación de la propiedad en el plazo de 30 días cuando concurre un motivo legal que podría impedir el aumento de renta, o, dicho de otra forma más sencilla, si el inquilino tiene razón y el incremento no es procedente, ha de oponerse de forma expresa. La precitada resolución es clara cuando establece que:



«[a]unque se acredite con posterioridad al inicio del proceso de actualización que la fijación de la renta actualizada no se ciñe a los parámetros establecidos por la (...) DT del TRLau de 1964, no se puede dejar sin efecto ni paralizar la actualización ya iniciada, al configurarse esta como un proceso único que comienza con el requerimiento fehaciente al arrendatario, el cual, si nada manifiesta en el plazo de un mes, acepta la actualización de la renta en el modo notificado por el arrendador».

Añade que la actora no puede impugnar el incremento del año 2016, puesto que ha reconocido expresamente su conformidad y no puede ir en contra de sus propios actos.

Por otra parte, la arrendadora tenía perfecto derecho a iniciar el proceso de incremento de la renta por obras (que es una cantidad asimilada a la renta, por lo que es de aplicación el artículo 101 LAU 1964), en consideración a lo dispuesto en el artículo 108 de la precitada disposición general, lo que le permite incrementar la renta. Las circunstancias excluyentes de dicho incremento le corresponden acreditarlas al arrendatario, que ha de manifestar su oposición de forma expresa a tal pretensión del arrendador.

En cualquier caso, la parte recurrida considera que los contratos están sujetos a la revisión postulada, toda vez que están sometidos al TRLau de 1964; la repercusión por obras se llevó a efecto, en 2016 ? 2018, vigente la actual LAU de 1994; el arrendador puede acogerse al art. 108.1 TRLau, en aplicación de la DT Segunda, letra C, apartado 10.3 de la LAU de 1994; el derecho de incrementar la renta por obras es incondicional, y aplicable al margen de las previsiones contractuales, por lo que la oposición extemporánea de la parte arrendataria no puede ser aceptada.

### **TERCERO.- Estimación del recurso**

#### **3.1 La base normativa aplicable.**

El art. 107 de la LAU de 1964, en coherencia con lo dispuesto en el art. 1554.2 del CC, y actualmente con lo establecido en el art. 21 de la vigente LAU de 1994, normaba que:

«Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo del arrendador».

Ahora bien, el art. 108 de la LAU 1964 estableció una excepción a dicho régimen normativo en los términos siguientes: «No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 95 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del [...]», fijando los porcentajes correspondientes de repercusión de tales obras a los arrendatarios.

Este art. 108 LAU de 1964 se refiere, expresamente, a una clase de arrendamientos como son los de vivienda y locales de negocios relacionados en el art. 95 de la precitada disposición general que, por su parte, normaba que: «La renta de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día que comience a regir esta ley, será la que en tal fecha cobrará el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo [...]»; es decir, con clara referencia a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la vigencia de la LAU de 1964.

Y es que, para los concertados a partir de esta nueva norma legal, su art. 97, indicaba que:

«La renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieren sido ocupados con anterioridad a esa fecha».

Así las cosas, la LAU de 1994 recogió unas disposiciones transitorias para regular el tránsito de la derogada LAU de 1964 a la nueva normativa; pues bien, dentro de dichas reglas la Disposición transitoria segunda, concerniente a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, en su apartado C), regla 10.3, estableció que:

«Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

»1.<sup>a</sup> Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

»En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados [...]».



A continuación, se reguló la forma de llevar a efecto la repercusión del coste de las precitadas obras en los arrendatarios.

Con respecto a las obras necesarias a ejecutar en los locales de negocio, la Disposición transitoria tercera, concerniente a los contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, apartado D), regla 9, estableció que: «Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda»; esto es, se hace un remisión normativa expresa a la regulación de esta transitoria referente a los arrendamientos de vivienda.

### **3.2 El tratamiento jurisprudencial de la repercusión de las obras necesarias bajo el régimen transitorio de la LAU de 1994.**

El juego normativo de los preceptos antes reseñados condujo a esta sala a la conclusión de que la repercusión de las obras necesarias a las que se referían las precitadas disposiciones transitorias, no era de aplicación a los contratos de arrendamiento, ya lo fueran de vivienda o local de negocio, celebrados a partir de la entrada en vigor de la LAU de 1964, por la remisión expresa que el art. 108 efectuaba al art. 95 de dicha disposición general, que aludía a una concreta clase de contratos de arrendamiento, es decir, los concertados con antelación a la LAU de 1964, dado que, a partir de la entrada en vigor de esta disposición general, la renta sería la libremente pactada entre las partes.

La primera oportunidad que tuvo esta Sala para enfrentarse a tal cuestión fue el caso enjuiciado por la STS 305/2009, de 21 de mayo, que abordó directamente tal problemática en los términos siguientes:

«La normativa expresada señala que el arrendador puede repercutir el importe de las obras de reparación necesarias en el arrendatario para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con otras reglas alternativas ofrecidas por la propia Disposición Transitoria.

»La Disposición Transitoria segunda hace mención al sistema jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -sin diferenciar entre los anteriores y posteriores a la entrada en vigor de la ley de 1964-, pero la Disposición Transitoria Primera de la misma Ley se concreta a los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad al 9 de mayo de 1985.

»La cuestión controvertida consiste en la determinación de si el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, invocado por la Disposición Transitoria segunda de la Ley vigente, se dirigía sólo a aquellas viviendas cuyo arrendamiento persistiera a la fecha de entrada en vigor de la Ley de 1964, y no a los posteriores.

»Por otra parte, el artículo 107 de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 preveía que, con carácter general, las reparaciones necesarias a fin de conservar a vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serían de cargo del arrendador.

»Esta sede ha sentado que la principal obligación del arrendador, después de poner al arrendatario en posesión de la cosa, es la de mantenerle en el goce pacífico de la misma, para lo cual deberá realizar cuantas reparaciones sean precisas.

»La Sala Primera del Tribunal se ha pronunciado con relación a que, cuando la cuantía de la renta era especialmente baja, no cabía obligar al arrendador a soportar las obras necesarias, siendo que ello no pasaba de ser una excepción que no justifica el establecimiento de este régimen con mención a los arrendamientos con una renta de mercado, conforme acaecía con muchos de los posteriores a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o que la tendrían una vez efectuada la actualización de rentas prevista en la Disposición Transitoria segunda; en esta posición, la STS de 16 de mayo de 1995 ha argumentado que "Ha de analizarse, pues, si esas reparaciones son a cargo del arrendador, o si los arrendatarios deben satisfacer la compensación parcial fijada en el artículo 108. La Audiencia entendió que son éstos los obligados, porque el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, resultó afectado por el artículo 1, número 2º, de la Ley de 1 de octubre de 1980 y el Real Decreto Ley de 12 de diciembre de 1980, que en su artículo 3 establece "que en tanto no se disponga lo contrario, continuará vigente el porcentaje establecido en el apartado 2º del artículo 1 de la Ley de 1 de octubre de 1980, para todos los arrendamientos urbanos, ya se trate de viviendas o de locales de negocio". La palabra "todos" entiende que es referida tanto a los anteriores como a los posteriores a la entonces vigente Ley de Arrendamientos de 1964. En segundo lugar, dice la Audiencia de la Disposición Derogatoria de la Ley de 1 de octubre, que comprende a cuantas disposiciones se opongan a las medidas restrictivas de las elevaciones de renta acordadas por la coyuntura económica, y fueron éstas contempladas nuevamente en el Real Decreto Ley 15/1980, de 12 de diciembre, en el que se acordó que las revisiones legalmente autorizadas de rentas o por pacto expreso de las partes,



no sufrieran elevaciones superiores al 90% de la variación del índice de precios al consumo. Y a continuación el artículo 3 declara "en tanto no se disponga lo contrario, continuara vigente el porcentaje establecido en el apartado 2º del artículo 1º de la Ley 46/1980 de 1 de octubre, para todos los arrendamientos urbanos, ya se trate de viviendas o locales de negocios". Estos preceptos deben entenderse solamente aplicables: a los contratos contemplados por el artículo 108, el cual sólo se refiere a los relacionados en el artículo 95, pues así lo dice claramente el texto del artículo 108, y este artículo 95 habla de las viviendas y locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir esta Ley (la de 1964); a los locales de negocio y viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6 de la Ley de 1964 (ninguno aplicable al caso). Pues bien, de su lectura se desprende que siendo a partir de la ley de 1964, por disposición expresa del artículo 97, libre la determinación de las rentas de viviendas y locales de negocio, en modo alguno le son aplicables unas normas que tienen por finalidad corregir las rentas no pactadas libremente. La palabra "todos" en la que hace especial hincapié la sentencia de la Audiencia, no comprende a los contratos posteriores a la Ley de 1964 y, en consecuencia están mal interpretados los preceptos que señala el recurrente y aplicado indebidamente el artículo 108, en su relación con el artículo 95; así como infringido por inaplicación el artículo 107. Nada tiene que ver con el caso, ni la equidad ni la analogía que invoca la sentencia de instancia, como no sea para poner de manifiesto que la ley no permite adoptar la interpretación dada".

»En síntesis, la recién mencionada STS viene a declarar que el sentido del artículo 108 encuentra su contrapartida en el artículo 97, los dos del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, debido a que cuando los precios de la renta se han pactado libremente, y con el establecimiento de las oportunas cláusulas de estabilización, el arrendador no precisa repercutir el importe de las obras necesarias al arrendatario para el mantenimiento de la cosa arrendada en el estado de servir al fin destinado; sin embargo, esta necesidad tendrá lugar en aquellos casos en que la renta y sus posibles actualizaciones aparecen intervenidas por la Administración Pública, pues en tales supuestos no debe exigirse al arrendador que mantenga la cosa arrendada con su exclusivo peculio, en estado de servir a su objetivo, cuando no se le permita la percepción por el uso cedido de la misma del importe de su valor en el mercado.

»En el supuesto que nos ocupa, existe un contrato de arrendamiento del local de negocio, de 1 de marzo de 1976, celebrado por la arrendadora con doña Luz, por tanto, con anterioridad al año 1985, quién a su vez traspasó dicho local de negocio a doña Estefanía mediante escritura notarial de 7 de mayo de 1990, que se subrogó, como arrendataria, en los derechos y obligaciones del primitivo contrato; la renta inicial era de 9000 pesetas mensuales, pero, tras la correspondientes aplicaciones de I.P.C., conforme a la cláusula segunda de dicho contrato, así como la actualización de la renta tras la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos, la renta a abonar por la demandada es de 447,75 euros mensuales, si bien han de aplicarse al importe los recibos del I.V.A. correspondiente, la retención fiscal y la cuantía concerniente a la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles practicada conforme a la Disposición Transitoria segunda (apartado 10.2) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, lo que totaliza un importe mensual de 489,47 euros.

»El presente debate jurídico está referido a los gastos necesarios realizados en el inmueble arrendado para mantenerlo en adecuado estado de conservación o, según la expresión contenida en el número segundo del artículo 1554 del Código Civil, "para conservarlo en estado de servir para el uso a que ha sido destinado", sin que se trate de mejoras realizadas en el inmueble. En este sentido, podemos diferenciar cuatro grandes grupos de arrendamientos de viviendas o locales de negocio: 1º, los concertados con anterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; 2º, los celebrados entre esa fecha y el 9 de mayo de 1985; 3º, los perfeccionados entre el 9 de mayo de 1985 y la entrada en vigor de la actual ley de arrendamientos urbanos; y 4º, los posteriores a la entrada en vigor de la nueva ley.

»En definitiva, el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos trata de equilibrar las prestaciones entre las partes, que no es necesario cuando éstas pudieron convenirse de forma libre, con la previsión de un sistema ordenado y equitativo de actualización de las rentas.

»El equilibrio de prestaciones, que el artículo 108 representa, no es necesario en los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que liberalizaba la determinación de las rentas en su artículo 97, ni tampoco en los contratos celebrados al amparo de normativas posteriores, Real Decreto Ley de 1985 y Ley 29/1994, en las que se mantenía la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización.

»[...] Esta Sala considera que cuando se trate de un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado durante la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, no es aplicable el artículo 108 de este ordenamiento, respecto a la repercusión de las obras necesarias en el arrendatario, dada la determinación de la liberación de las rentas acordada en su artículo 97, ni en los contratos de esta naturaleza celebrados con cobertura en disposiciones legales



posteriores, Real Decreto Ley de 1985 y Ley 29/1994 , habida cuenta de que en las mismas se mantiene la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización».

En coherencia con lo expuesto, fija como doctrina jurisprudencial que:

«[e]l epígrafe 10.3 apartado c) de la Disposición Transitoria Segunda, por su referencia con el apartado d) 9 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no se opone a que, cuando se trate de un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado durante la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, no es aplicable el artículo 108 de este ordenamiento, respecto a la repercusión de las obras necesarias en el arrendatario, dada la determinación de la liberalización de las rentas acordada en su artículo 97, ni en los contratos de esta naturaleza celebrados con cobertura en disposiciones legales posteriores, Real Decreto Ley de 2/1985, de 30 de abril, y Ley 29/1994, de 24 de noviembre, habida cuenta de que en las mismas se mantiene la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización».

Esta doctrina se completa con la STS 685/2013, de 30 de octubre, reproducida por la STS 498/2020, en un caso de repercusión de obras impuestas por la administración, en la que se declaró y ratificó:

«En la sentencia citada de 21 de mayo de 2009, se viene a declarar que en los contratos posteriores a 1964, puesto que se pudo pactar la renta y su cláusula de actualización, conforme permitía el art. 97 de la LAU de 1964, los arrendadores no se han visto compelidos a la congelación de las rentas por lo que no era necesario un apoyo específico de estabilización, ya que podían calcular los gastos previsibles a la hora de fijar la renta y su reajuste.

»Sin embargo, en el presente litigio surge una particularidad que no fue objeto de análisis en la antecitada sentencia de esta Sala, cual es la situación concurrente cuando las obras no son simplemente las necesarias para la adecuación, sino que son las impuestas por la Administración.

»Para este supuesto establece la Disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, en el apartado C) 10.3 que las obras serán repercutibles en el caso del art. 108 de la LAU de 1964, que no concurre, "o" cuando son impuestas por resolución administrativa firme, que es el caso.

»En resumen, no se infringe la doctrina jurisprudencial de esta Sala, dado que estamos ante un supuesto de obras impuestas administrativamente que no es el caso de la analizada en sentencia de 21 de mayo de 2009, pues la DT 2<sup>a</sup> establece la disyuntiva entre los casos del art. 108 de la LAU de 1964 y los casos de obras impuestas administrativamente, en cuyo supuesto sí son repercutibles las obras en los contratos de arrendamientos de viviendas concertados antes de 9 de mayo de 1985".

»A la vista de la referida doctrina jurisprudencial, debemos declarar que al tratarse de obras impuestas por la Administración, si bien ejecutadas a través de Convenio, estaba el arrendador facultado para repercutirlas, pese a ser el contrato posterior a la LAU de 1964, por lo que procede estimar el recurso de casación, y asumiendo la instancia, desestimar la demanda interpuesta por los arrendatarios».

En el mismo sentido, que las anteriores, la STS 709/2014, de 26 de septiembre, sobre repercusión al arrendatario del importe de obras de refuerzo estructural impuestas administrativamente, y 581/2014, de 22 de octubre, en caso similar.

En coherencia con lo expuesto, la STS 401/2022, de 18 de mayo, señala y aplica el art. 101 LAU, en los términos siguientes;

«En el presente caso nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de 1962, por tanto anterior a la LAU de 1964, en la que para esos contratos anteriores se permitía la repercusión por obras ( art. 108 LAU 1964), repercusión que tenía concepto de cantidad asimilada a renta, para cuya reclamación, una vez rechazada la subida por el arrendatario, se fijaba un plazo de caducidad de tres meses en el art. 101, 5.º LAU 1964, plazo que prima sobre el general de las obligaciones, dado que es un plazo específico, por lo que no operaría la disposición adicional décima de la LAU de 1994».

### **3.3 Examen de las concretas circunstancias concretas.**

En el presente caso, los demandantes D. Marcial y D.<sup>a</sup> Martina , en su condición de arrendatarios, respectivamente, del DIRECCION000 o piso NUM001 .ª, y del piso NUM000 .ª, del edificio, sito en la DIRECCION000 , de Barcelona, ejercitaron una acción contra la entidad Pibernat Sants ,S.L., propietaria y arrendadora de los referidos inmuebles, con la finalidad de que se declarase que las repercusiones por obras en las rentas giradas en los años 2016 y 2018 son nulas de pleno derecho, con devolución de las cantidades percibidas por tales conceptos, y la condena de la imposibilidad de su repercusión en el futuro.



El contrato de arrendamiento del Sr. Marcial es de 10 de diciembre de 1970; mientras que el contrato de la Sra. Martina fue concertado por su padre, el 15 de diciembre de 1965, en el que se subrogó mediante comunicación de 17 de marzo de 1988, ambos contratos celebrados, por lo tanto, con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1964.

No existe ninguna orden judicial o administrativa firme de ejecución de las obras litigiosas.

La doctrina de esta sala no se limita a los locales de negocio como considera la parte demandada. Es precisamente la normativa transitoria aplicable a estos últimos (locales de negocio) la que se remite a la correspondiente a las viviendas, que es la que analiza la jurisprudencia, en los términos reseñados, para concluir que la repercusión de obras del art. 108 de la LAU, solo se refiere, por la remisión al art. 95, a los contratos de arrendamiento concertados con antelación a la vigencia de la LAU de 1964, que obviamente no es el supuesto que ahora nos ocupa.

En cualquier caso, no cabe acoger el argumento de que la repercusión es viable, dado que la vivienda alquilada al Sr. Marcial está sujeta al régimen de las viviendas de protección oficial, contenido en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, ya que el art. 111 de dicho decreto, lo único que permite es que se pueda exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación, que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por los arrendatarios o por las personas que con ellos convivan, supuesto de hecho no concurrente en el arrendamiento litigioso; puesto que, fuera de tal caso, las obras necesarias competen a los propietarios según la precitada normativa.

El art. 107 de la LAU, así como el art. 1554.2 del CC, son claros en el sentido de que corresponde al arrendador la ejecución de las obras necesarias para conservar la vivienda arrendada en el estado para servir al uso convenido, así como que los derechos de los arrendatarios son irrenunciables, considerándose nula cualquiera estipulación que los contradiga ( art. 6.1 LAU 1964). Los jueces rechazarán pretensiones que impliquen abuso de derecho, ejercicio anormal de un derecho o eludan la aplicación de una norma imperativa ( art. 9 LAU 1964).

Por otra parte, no se puede aplicar el régimen del art. 101 de la LAU para realizar una repercusión de obras no permitidas por la ley, pues el mentado precepto no está previsto para tales casos, sino para el incremento de rentas autorizadas. No nos encontramos ante el caso contemplado en la STS 516/2011, de 19 de julio. El art. 106 LAU se refiere a la caducidad de las acciones dimanantes de los derechos que se reconoce en este capítulo, y, como venimos razonando no cabía la repercusión de las obras en los arrendatarios, lo que estos desconocían en el momento en que comenzaron a su pago y, además, bajo el riesgo de sufrir una acción de desahucio.

La STS 401/2022, de 18 de mayo, aplica el art. 101 LAU, pero se trataba de un contrato de arrendamiento de 1962, y, por consiguiente, anterior a la LAU de 1964, supuesto en que se permitía la repercusión por obras del art. 108 de dicha disposición general como antes hemos razonado.

En definitiva, la pretensión de la entidad arrendadora de repercutir las obras necesarias en los arrendatarios carece de eficacia jurídica, y no cabe aplicarles el régimen de los arts. 101 y 106 de la LAU de 1964, al no estar previsto para estos casos, lo que supondría, por esta vía, materializar una pretensión carente de cobertura normativa y contraria a lo dispuesto en la ley, que atenta a los derechos de los arrendatarios, puesto que es obligación legal del arrendador la ejecución de las obras necesarias de conservación para garantizar al arrendatario el disfrute del bien dado en arriendo ( arts. 1554.2 CC, 107 LAU 1964 y 21 LAU de 1994), siendo las obras litigiosas constitutivas de una inversión que beneficia al arrendador propietario, que no fueron solicitadas por los arrendatarios, ni impuestas por resolución judicial o administrativa firme.

En una antigua STS 265/1971, de 11 de mayo, señalamos con respecto a la aplicación de la doctrina de los actos propios que:

«La jurisprudencia señala que "las acciones rescisorias y de nulidad suponen naturalmente una revocación de actos propios - sentencia de 31 de mayo de 1930- y que "el principio nadie puede ir contra sus propios actos" funciona en las relaciones jurídicas válidamente establecidas - sentencia de 14 de abril de 1921- y que para que sea aplicable es menester que los actos realizados sean jurídicamente eficaces, pues contra los actos ineficaces puede lícitamente venirse, sentencia de 21 de enero de 1922. De donde, aun en el supuesto de que el recurrente lo hubiera podido oponer como excepción en proceso de desahucio sin haberlo hecho, esta actuación no le incapacita para postular la nulidad de un acto ineficaz, por contrario a la Ley, nulo por infringir prohibición legal, conforme a lo dispuesto en el artículo cuatro del Código Civil. En síntesis: [...] d) Aun en el supuesto de que hubiera podido hacerse válidamente la oposición en el desahucio, no es aplicable al caso la doctrina de los actos propios, pues contra los actos nulos puede lícitamente venirse, por lo que puede ser postulada la nulidad en procedimiento declarativo».



En el mismo sentido, la STS 83/2005, de 17 de febrero, señala que: «[f]rente a actos nulos con tal nulidad radical no cabe invocar la doctrina de los actos propios».

Tampoco, entendemos que, al haber abonado en los importes de renta girados, la repercusión de las obras de reparación, unilateralmente acordadas y ejecutadas por la propiedad, los demandantes renunciaren expresa y conscientemente al derecho a impugnarla, sino que se vieron sorprendidos por las sumas indebidamente repercutidas, cuya legalidad desconocían bajo la posibilidad del ejercicio de una acción de desahucio, sin que su abono, bajo los condicionantes expuestos y actos posteriores, sea manifestación inequívoca de una válida abdicación a un derecho.

En la STS 9/1995, de 28 de enero, cuya doctrina refrenda y reproduce la STS 57/2016, de 12 de febrero, señalamos que:

«[l]a renuncia de derechos, como manifestación de voluntad que lleva a cabo el titular de un derecho por cuya virtud hace dejación del mismo, ha de ser, además de personal, clara, terminante e inequívoca, sin condicionante alguna, con expresión indiscutible de criterio de voluntad determinante de la misma, y revelación expresa o tácita, pero mediante actos concluyentes igualmente claros e inequívocos».

En virtud de los razonamientos expuestos el recurso debe ser estimado.

#### **3.4 Asunción de la instancia.**

Procede, en consecuencia, casar la sentencia de la audiencia y con estimación del recurso de apelación interpuesto estimar la demanda deducida por ajustarse a derecho.

#### **CUARTO.- Costas y depósito**

Al estimarse el recurso de casación no procede hacer especial pronunciamiento sobre costas y procede la devolución del depósito constituido para recurrir ( art. 398 LEC y disposición adicional 15, apartado 8, LOPJ).

El mismo pronunciamiento procede con respecto al recurso de apelación interpuesto por el Sr. Marcial , y desestimar con imposición de costas el formulado por la entidad demandada y pérdida del depósito constituido para apelar.

La estimación de la demanda conduce a la imposición a las costas de primera instancia a la demandante ( art. 394 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 el recurso de casación interpuesto por los actores D. Marcial y D.ª Martina , contra la sentencia de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 7 de julio de 2021, dictada en el rollo de apelación 37/2021.

**2.º**-Casar la referida sentencia y, con estimación del recurso de apelación interpuesto por D. Marcial y desestimación del formulado por la mercantil Pibernat Sants, S.L. contra la sentencia de fecha 6 de octubre de 2020, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona, revocamos parcialmente esta resolución y, en su lugar, dictamos otra en virtud de la cual:

(i) Estimamos la demanda interpuesta por D. Marcial y D.ª Martina , contra la entidad mercantil Pibernat Sants, S.L.

(ii) Declaramos, en relación a los contratos de arrendamiento que vinculan a las partes litigantes, que las repercusiones por obras necesarias efectuadas, en los años 2016 y 2018, son nulas de pleno derecho.

(iii) Y, en consecuencia, la demandada ha venido percibiendo indebidamente desde los años 2016 y 2018, las cantidades objeto de repercusión por obras necesarias, por lo que la condenamos a abstenerse en lo sucesivo de seguir percibiendo, como cantidad asimilada a la renta, los importes repercutidos indebidamente en cada recibo de renta girada a cada arrendatario y relacionados con las obras litigiosas, sin abarcar los gastos del ascensor.

(iv) Condenamos a la demandada a restituir las cantidades indebidamente repercutidas, más los intereses legales desde la interposición de la demanda con respecto a las cantidades debidas al tiempo de formularla, y en relación con las que se abonasen con posterioridad desde la fecha del pago.

(v) Todo ello, con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada.



**3.º**-No se hace especial pronunciamiento sobre las costas de los recursos de apelación y casación y se acuerda la devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal 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