

**Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Barcelona**

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 9 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549432

FAX: 935549532

EMAIL:instancia32.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120240262385

Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 1055/2024 -A4

-

Materia: Juicio ordinario arrendamientos urbanos y rústicos

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0620000020105524

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Barcelona

Concepto: 0620000020105524

Parte-demandante/ejecutante: J Procurador/a: P

Parte demandada/ejecutada: R

Procurador/a: Margarita Ribas Iglesias

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 275/2025**Magistrado: Á**

Barcelona, 28 de mayo de 2025

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En el Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 1055/2024, la parte demandante, D. J, representados por el/la Procurador/a D. Pedro Moratal Sendra y defendida por el/la Letrado/a D.^a Montse Serrano Bartolomé, presentó demanda contra D.^a , en reclamación de lo siguiente: "[S]e dicte Sentencia en la cual: a) Se declare que D. J, arrendatarios de las viviendas 1^o 1^a, 1^o 2^a, 2^o 2^a, 3^o 1^a y 3^o 2^a, sitas en la calle Sant Crist nº 61 de Barcelona, no estarán obligados a abonar las repercusiones por obras necesarias que en un futuro se efectúen en la finca. b) Que se condene a la propiedad a abstenerse de repercutir en lo sucesivo el importe de 17,40€ notificado el 31 de mayo de 2022, de 3,72€ notificado



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo,



el 30 de septiembre y de 3.12€ notificado en fecha 30 de noviembre de 2022. c) Que se condene a la propiedad a devolver a cada uno de los arrendatarios el importe de 575,52€ cobrado indebidamente hasta el mes de julio de 2024 (incluido), más las repercusiones que por los mismos concepto se repercutan en los meses sucesivos durante la tramitación del procedimiento”.

Los demandantes, arrendatarios de varios pisos ubicados en el edificio de la c/ Sant Crist n.º 61 de Barcelona, considera indebida la práctica efectuada por la propiedad, a través de la administradora FINCAS GUAL, de aplicar repercusiones por obras sobre la renta. En la medida en que todos los inquilinos cuentan con contratos de arrendamiento suscritos entre 1971 y 1974, les resulta de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Siendo, en suma, contratos de renta libre, resulta improcedente la aplicación de las repercusiones, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de mayo de 2009). Recientemente, la arrendadora ha acudido a la figura de la repercusión para: i) incrementar la renta desde el 1 de julio de 2022 en 17,40 € mensuales por “acometida de electricidad”; ii) incrementar la renta en otros 3,72 € desde el 1 de noviembre de 2022 por “humedades, cañerías-montantes, cuarto depósitos”, y iii) incrementar la renta en otros 3,12 € el 1 de enero de 2023 por “fachada posterior-galerías.laterales-patios.grietas”. Los demandantes apuntan que, pese a la oposición expresa a estas subidas, la arrendadora no ha ejercitado las acciones de revisión de rentas o de resolución contractual del art. 101.2, regla 5ª, del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Se solicita una pretensión de condena de abstenerse de aplicar estas y cualesquiera otras repercusiones por obras en el futuro, así como una pretensión de devolución de las repercusiones indebidamente cobradas. La acción se dirige contra la usufructuaria de las fincas, D.ª , después de haber inquietado al titular registral, D. , en un proceso declarativo anterior (Procedimiento Ordinario n.º 42/2023, del Juzgado de Primera Instancia n.º 25 de Barcelona), sin éxito, dado su fallecimiento con anterioridad a la iniciación de aquel proceso.

Segundo. La demandada, representada por el/la Procurador/a D.ª y defendido por el/la Letrado/a D.ª , ha contestado a la demanda en el sentido de oponerse e interesar el dictado de una Sentencia absolutoria.

D.ª se opone a las pretensiones deducidas de contrario esgrimiendo, en síntesis, lo siguiente: i) que las pretensiones se han formulado una vez superado holgadamente el plazo de caducidad trimestral del art. 106 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; ii) que las repercusiones por obras aplicadas son correctas, por cuanto los arrendatarios afectados llevan años, incluso desde el dictado de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2009, aceptando repercusiones sobre la renta motivadas por obras de conservación del inmueble (la demanda supone, por tanto, una contravención de los actos propios); iii)



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chaifoun, Álvaro Eduardo;
------------------------------------	--------------------------------------------



que los inquilinos no pueden alegar desconocimiento de la doctrina jurisprudencial citada en la demanda, y iv) que dicha doctrina jurisprudencial solo se aplica a los arrendamientos de locales de negocio.

Tercero. Se ha celebrado audiencia previa el pasado 12 de mayo de 2025, la cual ha quedado documentada de forma videográfica. Al comienzo del acto, la actora liquidó las pretensiones de restitución de las repercusiones indebidamente cobradas con posterioridad a la demanda (entre agosto de 2024 y mayo de 2025), lo que suponía respecto de cada inquilino un incremento del principal de 242,40 € (por cabeza se solicitaría, por tanto, un total de 817,92 €). Admitida prueba de carácter exclusivamente documental y evacuado trámite de conclusiones, han quedado las actuaciones pendientes del dictado de Sentencia.

Cuarto. En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El carácter eminentemente jurídico sobre la controversia fuerza a hacer unas consideraciones generales sobre la normativa en materia de repercusiones por obras en contratos de arrendamientos urbanos como los celebrados con los inquilinos demandantes, con fechas comprendidas entre el 30 de abril de 1971 y el 7 de enero de 1974 (docs. 2, 3, 4, 5 y 7 de la demanda).

En efecto, interesa destacar los siguientes artículos del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU-1964):

- Art. 97:

"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".

- Art. 98:

"La renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes".

- Art. 101:

"1. La facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo pero sin que en ningún caso la elevación



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Alvaro Eduardo,



tenga efecto retroactivo.

2. El ejercicio de dicha facultad estará sujeto a las reglas siguientes:

1ª. El arrendador notificará por escrito al inquilino o arrendatario la cantidad que a su juicio deba pagar éste como aumento de renta y la causa de ello.

2ª. Dentro de los treinta días siguientes, el inquilino o arrendatario comunicará al arrendador, también por escrito, si acepta o no la obligación de pago propuesta, interpretándose su silencio como aceptación tácita.

3ª. Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario. El importe de la elevación habrá de figurar separadamente de la cantidad que constituía la renta anterior.

4ª. No obstante la aceptación tácita del inquilino o arrendatario, si la cantidad girada resultase superior a la que autoriza este capítulo, podrá aquél pedir la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado en el plazo señalado en el artículo 106.

5ª. Cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta fuere legítima, el arrendador podrá optar entre reclamarle las diferencias desde el día en que debieron serle satisfechas, o resolver el contrato si fuera temeraria la oposición de aquél. No procederá la resolución si el demandado consignare, antes de contestar a la demanda, las diferencias reclamadas. En ambos casos la acción caducará dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido”.

- Art. 106:

“1. Las acciones dimanantes de los derechos que reconoce este capítulo tendrán un plazo de caducidad de tres meses a partir del hecho que las motive.

2. Este plazo no será aplicable a los derechos establecidos en los artículos 101 y 103”.

- Art. 107:

“Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convengo serán de cargo del arrendador”.

- Art. 108:

“1. 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



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo;



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 8 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquellas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el de asimilado a ésta, del 25 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

2. Del mismo modo le asistirá al arrendador el derecho regulado en el número anterior sobre el importe de las contribuciones especiales establecidas por los Ayuntamientos y abonadas por el arrendador.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 95, número 2; 96, número 6; 99, número 2, y 100, número 4".

- Art. 109:

"1. A los efectos prevenidos en el precedente artículo, el arrendador, una vez terminadas las obras o pagadas las contribuciones especiales, notificará a los inquilinos o arrendatarios por escrito: la naturaleza y alcance de las mismas, su importe, el del porcentaje de interés que corresponda al capital invertido o pagado y la participación con que cada uno de aquéllos deba contribuir en la cantidad representativa de dicho interés.

2. En todo lo demás relativo a la aceptación u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las reglas segunda a quinta del artículo 101, número 2".

También cabe hacer mención del art. 1.2, segundo inciso, de la Ley 46/1980, de 1 de octubre, sobre limitación de determinadas rentas:

"A tal efecto, en el supuesto a que se refiere el artículo ciento ocho de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se eleva el porcentaje del ocho por ciento establecido en el mismo al doce por ciento anual de capital invertido en obras, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento que resulte procedente del cincuenta por ciento de la renta anual".

En cuanto a la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU-1994), debe repararse en los siguientes preceptos de la Disposición Transitoria Segunda, que versa sobre los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y, en particular, los siguientes fragmentos:



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Alvaro Eduardo;



"A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria [...].

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos: [...]

10.3 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.ª Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme [...].

Segundo. De conformidad con el art. 10 LEC en relación con el art. 15 y la Disposición Transitoria Segunda, letra A, apartado segundo, de la LAU-1994 debe desestimarse la demanda en cuanto a las pretensiones ejercitadas por D.

Tal y como resulta de los docs. 5 y 6 de la demanda (contrato y notificación de actualización de renta) y de los poderes para pleitos acompañados a la misma, este codemandante dejó de ser arrendatario tras haberse separado judicialmente de D.ª , también codemandante, quien pasó a ser la titular exclusiva del contrato.

La falta de legitimación activa puede apreciarse de oficio, aunque no la hayan solicitado las partes (por todas, la STS 691/2021, de 11 de octubre, ECLI:ES:TS:2021:3670).

Tercero. Siendo necesario abordar la excepción material de caducidad, ha de tenerse presente que en la demanda, realmente, se están ejercitando una pluralidad de acciones:

- Una pretensión meramente declarativa por la que se exprese que los inquilinos no están obligados a abonar las repercusiones por obras futuras.

- Varias pretensiones de condena de la arrendadora a la devolución de repercusiones por obras ya ejecutadas. En concreto, tales obras consistieron: en una intervención en la acometida de electricidad, que motivó el incremento de la renta con efectos de 1 de julio de 2022 en 17,40 € mensuales; en trabajos para la reparación de humedades y en



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo;		



obras en cañerías, en montantes y en cuarto de depósitos, que determinó la aplicación de un incremento de 3,72 € mensuales con efectos de 1 de noviembre de 2022, y en un tercer grupo de trabajos, esta vez en fachada posterior, galerías y patios, que derivó en una subida de 3,12 € mensuales desde el 1 de enero de 2023.

- Varias pretensiones de condena de la arrendadora a que se abstenga de cobrar en el futuro repercusiones por estas obras ya ejecutadas.

A efectos de apreciar una posible caducidad de estas pretensiones también resulta de interés distinguir que los demandantes mostraron una actitud diversa ante las repercusiones por obras ya ejecutadas que ahora se pretenden enervar.

En efecto, ante la repercusión de 3,72 € mensuales realizada con efectos de 1 de noviembre de 2022 los demandantes mostraron silencio, a falta de una mínima prueba que tenían la carga de aportar por alegar este hecho en su escrito de postulación (art. 217 LEC).

Sin embargo, los inquilinos mostraron su oposición expresa a la repercusión de 17,40 € mensuales con efectos de 1 de julio de 2022 mediante burofax recibido por la empresa encargada de la gestión de los alquileres, FINCAS GUAL, el 28 de junio de 2022 (doc. 13 de la demanda) y a la repercusión de 3,12 € mensuales con efectos de 1 de enero de 2023 mediante burofax recibido por la misma interlocutora el 23 de diciembre de 2022 (doc. 22 de la demanda). En ambos casos, la oposición se formuló dentro del plazo de treinta días del art. 101.2 2ª LAU 1964, al que se remite el art. 109.2 del mismo cuerpo legal: los anuncios de repercusión fueron comunicados, respectivamente, el 31 de mayo de 2022 (docs. 8 a 12 de la demanda) y el 30 de noviembre de 2022 (docs. 17 a 21 de la demanda). Tampoco cabe hacer objeciones en cuanto a la forma empleada: como señala la SAP Barcelona, sección 4ª, de 31 de enero de 2023, ECLI:ES:APB:2023:742, la negativa de la parte arrendataria a la repercusión "no requiere del ejercicio de una acción judicial", sino que basta con "que sea formal y constate la voluntad real de oponerse a lo interesado".

Sentado lo anterior, ha de concluirse lo siguiente:

1º) La acción meramente declarativa, la referida a las repercusiones por obras futuras, escapa al plazo de caducidad de tres meses del art. 106.1 LAU-1964.

Este brevísimo plazo de caducidad opera para aquellos supuestos en que, ante la comunicación de la aplicación de una repercusión por obras "terminadas" (art. 109.1 LAU-1964) y en el marco del mismo procedimiento previsto para la elevación de rentas (art. 101.2 LAU-1964 al que se remite el art. 109.2), el arrendatario que no las ha aceptado expresamente pretende "la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado" (art. 101.2 4ª que reenvía al plazo del art. 106).



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo;



Sin embargo, en un entendimiento restrictivo del instituto de la caducidad, por ser restrictivo de derechos y estar basado más en razones de seguridad jurídica que de justicia material (SAP Barcelona, sección 18ª, de 31 de enero de 2012, ECLI:ES:APB:2012:1753, y SAP Murcia, sección 4ª, de 11 de mayo de 2017, ECLI:ES:APMU:2017:1204), el plazo trimestral no puede extenderse a pretensiones formuladas al margen de un procedimiento concreto de elevación o repercusión como la que nos ocupa, dirigida a impedir en el futuro una práctica que los peticionarios consideran ilegal por contravenir la obligación del arrendador de acometer las reparaciones necesarias a fin de conservar el bien arrendado en estado de servir al uso convenido, enunciada en los arts. 1554 2º CC y 107 LAU-1964.

De este modo, ha de estarse a las normas generales sobre prescripción por mor de la Disposición Adicional Primera de la LAU-1994, que dice así: "Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil".

Radicando los inmuebles arrendados en Barcelona y siendo aplicable por ende el Derecho Civil catalán (arts. 10.5 y 16 CC), la acción está sujeta al plazo decenal de prescripción del art. 121-20 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña (en adelante, CCCat). Que el contrato de arrendamientos urbanos esté regido por el Derecho común es irrelevante, pues como señala la STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, de 4 de diciembre de 2017, ECLI:ES:TSJCAT:2017:10698, las normas sobre prescripción del Derecho Civil catalán son de aplicación general y preferente en Cataluña aunque la totalidad de la relación jurídica a la que resulte aplicable venga regulada en el Código civil común. Por ejemplo, se ha aplicado este plazo decenal para reclamaciones por el arrendador de la liquidación final del contrato recogida en un reconocimiento de deuda (SAP Barcelona, sección 13ª, de 22 de noviembre de 2019, ECLI:ES:APB:2019:13708) o de actualizaciones de renta (SAP Barcelona, sección 4ª, de 15 de octubre de 2021, ECLI:ES:APB:2021:12083).

De acuerdo con el art. 121-4 CCCat, no habiendo sido alegada en la contestación la excepción material de prescripción (solo se ha invocado la caducidad de la acción), no es posible analizar si la pretensión en cuestión está afectada por este hecho extintivo.

2º) En cuanto a las pretensiones deducidas en relación con la repercusión de 3,72 € mensuales practicada desde el 1 de noviembre de 2022, aceptada tácitamente por los arrendatarios, han de reputarse caducadas por transcurso del plazo trimestral del art. 106.1 LAU-1964, en relación con los arts. 101.2, regla 4ª, y 109.2 del mismo cuerpo legal.

El hecho de que los contratos a los que se pretenda aplicar la repercusión no la admitan



Data i hora 04/06/2025 21:04	



por razón del régimen jurídico correspondiente a su fecha de celebración no impide la aplicación del plazo trimestral de caducidad a las acciones de oposición formuladas por los inquilinos. Así lo ha declarado la SAP Barcelona, sección 13ª, de 28 de marzo de 2019, ECLI:ES:APB:2019:2787, haciéndose eco de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que configura el mecanismo de elevación de lo cobrado por rentas y cantidades asimiladas del art. 101.2 LAU-1964 como un “proceso único”, con vocación de generalidad (SSTS 848/2010, de 27 de diciembre, ECLI:ES:TS:2010:7708, y 516/2011, de 19 de julio, ECLI:ES:TS:2011:4629, en casos de actualización de rentas conforme a la Disposición Transitoria Segunda, letra D, de la LAU-1994).

Es cierto que la pretensión no fue ejercible hasta el momento en que los inquilinos tuvieron constancia del fallecimiento del arrendador, D. en 2007, y de la identidad de la usufructuaria de los inmuebles, D.ª , hoy demandada. Este conocimiento ha de situarse el 5 de julio de 2023, cuando en el marco de una demanda promovida contra el sr. de idéntico contenido a la que nos ocupa y de la que dimanó el Procedimiento Ordinario n.º 42/2023 del Juzgado de Primera Instancia n.º 25 de Barcelona, FINCAS GUAL proporcionó esta información a requerimiento del Juzgado (doc. 31 de la demanda, del cual se toma como referencia la fecha de notificación del escrito al Procurador de la actora que obra en el encabezamiento).

El criterio de la ejercibilidad “real” para establecer el inicio del cómputo del plazo de caducidad ha sido asumido expresamente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, aquí aplicable, en contraste con la pretensión meramente declarativa, porque estamos ante un plazo de caducidad previsto en una norma específica de Derecho común, el art. 106.1 LAU-1964. Destacan la Sentencia n.º 422/2010, de 5 de julio, ECLI:ES:TS:2010:5403, que se hace eco de la solución prevista en el art. 122-5 CCCat, y la Sentencia n.º 769/2014, de 12 de enero de 2015, ECLI:ES:TS:2015:254, con base en la doctrina de la “actio nata” (art. 1969 CC) y con cita de los principios de Derecho europeo de los contratos. Debe repararse en que el conocimiento razonable que hace una pretensión ejercible debe proyectarse, además, de sobre “las circunstancias que fundamentan la acción”, también sobre “la persona contra la cual puede ejercerse”, tal y como proclama expresamente el citado art. 122-5 CCCat. De este modo, ha de entenderse que el plazo de caducidad nunca pudo correr en contra de los inquilinos mientras desconocieron la identidad de la nueva arrendadora.

Ahora bien, adquirido este conocimiento en la fecha apuntada, el 5 de julio de 2023, no cabe situar el dies a quo del plazo de caducidad en el momento de terminación del procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 25 de Barcelona, como pretende la parte actora. No cabe otorgar efectos suspensivos a la demanda promovida contra el arrendador fallecido, por mucho que se haya formulado antes de transcurridos tres meses desde la aplicación de la repercusión (el 9 de enero de 2023, según el doc. 28 de la demanda). El proceso correspondiente adolecía de un defecto originario consistente en la formulación de una acción contra un sujeto carente de capacidad para



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo,



ser parte al tiempo de interposición de la demanda (arts. 6.1 1º y 9 LEC en relación con el art. 32 CC), no subsanable a través de la sucesión procesal, tal y como indica el Auto de 6 de junio de 2024 del Juzgado de Primera Instancia n.º 25 de Barcelona, que declara la nulidad de actuaciones y archiva el procedimiento (doc. 34 de la demanda). Los inquilinos, tan pronto advirtieron este defecto, debieron desistir del procedimiento o excitar del tribunal la apreciación del defecto procesal y promover nueva demanda.

En el Derecho común la demanda promovida ante un Juzgado desprovisto de competencia objetiva (no así de competencia territorial) no paraliza el cómputo del plazo de caducidad de acciones, tal y como ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo (por todas, la STS 486/2016, de 14 de julio, ECLI:ES:TS:2016:3450 y el Auto del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2024, ECLI:ES:TS:2024:15052A). Este criterio es perfectamente extrapolable a cualquier vicio o defecto procesal generador de nulidad de actuaciones o que aboque a la terminación del proceso, como es la falta de capacidad para ser parte del sujeto demandado (art. 418.2 LEC).

Aun resultando aplicable la normativa del CCCat se llegaría a la misma solución: la presentación de demanda con defecto procesal interrumpe el plazo de prescripción, pero no suspende el cómputo del plazo de caducidad, que solo finaliza cuando se ejercita «adecuadamente» la acción (arts. 121-11, letra a, y 122-1, apartado segundo).

Por todo ello, transcurridos más de tres meses desde la fecha en que se tuvo conocimiento de la identidad de la nueva arrendadora, el 5 de julio de 2023, y la interposición de la presente demanda, el 22 de julio de 2024, la acción ha de considerarse caducada.

3º) En otro orden de cosas, no es aplicable el plazo de caducidad trimestral del art. 106.1 LAU-1964 respecto de las pretensiones suscitadas con ocasión de las repercusiones a las que los inquilinos se opusieron expresamente: como ya se ha dicho, la de 17,40 € mensuales con efectos de 1 de julio de 2022 y la de 3,12 € mensuales con efectos de 1 de enero de 2023.

En la medida en que los inquilinos han mostrado por escrito su desacuerdo con la repercusión, el plazo de caducidad trimestral ya no entra en juego. Así lo entiende la SAP Valencia, sección 6ª, de 12 de febrero de 2010, ECLI:ES:APV:2010:779, con base en que, en esta tesitura, la regla 5ª del art 101.2 LAU-1964, a la que se remite el art. 109.2, arroja sobre el arrendador la carga de actuar, bien reclamando las diferencias hasta la elevación pretendida, bien resolviendo el contrato si estima que la oposición fue temeraria. Para el ejercicio de las acciones correspondientes el arrendador cuenta con su propio plazo de caducidad de tres meses.

Al arrendador le está vedado apartarse del procedimiento de elevación de rentas legalmente establecido (que es "único", en palabras de la mencionada 516/2011, de 19 de julio, ECLI:ES:TS:2011:4629) y acudir a las vías de hecho para obtener el cobro de la



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signal per Vacas Chalfoun, Alvaro Eduardo;



repercusión. El incremento o la repercusión así percibido está sancionado con nulidad (SAP Barcelona, sección 4ª, de 31 de enero de 2023, ECLI:ES:APB:2023:742).

La acción que asiste al inquilino para exigir del arrendador la devolución de los cobros indebidos, en la medida en que no tiene señalado un plazo específico de ejercicio, está regida por el plazo decenal de prescripción del art. 121-20 CCCat por mor de la Disposición Adicional Primera de la LAU-1994.

No puede entenderse que, en caso de que el arrendador aplique la repercusión al margen de las vías legales, el arrendatario deba ratificarse en la oposición manifestada con anterioridad (la citada SAP Valencia, sección 6ª, de 12 de febrero de 2010, ECLI:ES:APV:2010:779) ni que, por ende, reviva el plazo de caducidad de tres meses. Esta postura no se compadece con el entendimiento restrictivo de la figura de la caducidad que propugna la jurisprudencia.

Ceñida la contestación a una excepción material de caducidad y en observancia del principio de congruencia, no procede examinar si la pretensión está prescrita o no.

4º) En definitiva, cabe estimar la excepción de caducidad únicamente en cuanto a las pretensiones relativas a la repercusión de 3,72 € mensuales practicada desde el 1 de noviembre de 2022, no así en cuanto a las restantes peticiones.

Cuarto. La pretensión dirigida a que se declare que los inquilinos “no estarán obligados a abonar las repercusiones por obras necesarias que en un futuro se efectúen en la finca” debe acogerse sin reservas.

Se trata de una pretensión meramente declarativa, dirigida a constatar la existencia de un derecho o de una situación jurídica, permitida por el art. 5 LEC y sustentada en un interés legítimo actual de los demandantes. En efecto, concurre en el caso de autos “una necesidad de protección jurídica” o, lo que es lo mismo, un anhelo de los demandantes de que “se ponga en claro su derecho, al ser denegado o desconocido por el demandado” (STS 131/2019, de 5 de marzo, ECLI:ES:TS:2019:708). Este interés emana de la práctica reiterada de la arrendadora demandada de acudir al instituto de la repercusión por obras, no solo en fechas relativamente cercanas a la demanda (tres incrementos anunciados en el segundo semestre de 2022), sino desde al menos 2019, tal y como resulta de los documentos acompañados a la contestación (docs. 1 y 2). La asiduidad con la que la demandada acude a esta figura permite sostener un pronóstico fundado de que puede seguir valiéndose de ella en el futuro, con evidente perjuicio económico para los arrendatarios, que podrían verse abocado a abonar un mayor importe en concepto de cantidades asimiladas a la renta, naturaleza de la que participan las repercusiones por obras (SAP Barcelona, sección 13ª, de 28 de marzo de 2019, ECLI:ES:APB:2019:2787).

La ilegalidad de las repercusiones por obras es palmaria, dada la fecha de celebración



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Alvaro Eduardo;



de los contratos de arrendamiento, todos suscritos entre 1964 y 1994, y sujetos a un régimen jurídico de liberalización de rentas. Así se desprende de la doctrina jurisprudencial que arranca con la STS 305/2009, de 21 de mayo, ECLI:ES:TS:2009:2897, de la que interesa citar lo siguiente:

“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 síntesis [...] 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 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».

Aunque el caso abordado en la STS 305/2009, de 21 de mayo, se refería a un arrendamiento de local comercial, el criterio defendido en ella también es extrapolable a



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signal per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo,		



los arrendamientos de vivienda, como los del asunto que nos ocupa. Así lo ha confirmado la SAP Madrid, sección 14ª, de 24 de marzo de 2010, ECLI:ES:APM:2010:6359.

Pese a lo alegado en la contestación, el pago regular de las repercusiones aplicadas hasta la interposición de la demanda está lejos de constituir un acto propio que, con arreglo a las exigencias de la buena fe, impida el éxito de la pretensión. El pago, por sí solo, no expresa un aquietamiento de los arrendatarios a los aumentos propuestos por el arrendador, pues puede indicar simple desconocimiento de la doctrina jurisprudencial contraria a aplicar estas repercusiones en contratos de renta liberalizada o, en el caso de aquellas repercusiones en las que ha habido oposición expresa (como las aplicadas con efectos de 1 de julio de 2022 y 1 de enero de 2023), una cautela de los inquilinos ante el temor de verse expuestos a una acción de desahucio que podría privarles del uso de las viviendas. De la propia dicción del art. 101.2 LAU-1964 se desprende la ambigüedad del hecho del pago: el silencio del inquilino ante la notificación de la repercusión por parte del arrendatario no impide solicitar, dentro del plazo de caducidad de tres meses, la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente cobrado.

Debe recordarse, con la STS 500/2020, de 5 de octubre, ECLI:ES:TS:2020:3124, la doctrina de los actos propios, concreción de las exigencias de la buena fe (art. 7.1 CC), requiere unos actos "inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, esclarecer, modificar o extinguir una determinada situación que afecta jurídicamente a su autor, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado [...], de modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción, con el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior [...], por lo que no es de aplicación cuando los precedentes fácticos que se invocan tienen carácter ambiguo o inconcreto".

Quinto. Las pretensiones deducidas en relación con las repercusiones de 17,40 € mensuales aplicada desde el 1 de julio de 2022 y de 3,12 € mensuales aplicada desde el 1 de enero de 2023 deben acogerse de forma íntegra.

De conformidad con lo razonado en el Fundamento anterior, la arrendadora no tenía derecho a cobrarlas teniendo en cuenta las fechas de celebración de los contratos y a la luz de la doctrina jurisprudencial que arranca con la STS 305/2009, de 21 de mayo. Por otro lado, el pago de estas u otras repercusiones no constituye un acto propio que impida el éxito de la pretensión.

De este modo, D.ª debe abonar a cada inquilino las repercusiones cobradas desde su aplicación hasta mayo de 2025, de acuerdo con el complemento de pretensión efectuado por la parte actora en la audiencia previa y al cual no se opuso la demandada (art. 426.3 LEC). Lo anterior suponen treinta y cinco mensualidades de la repercusión de 17,40 € y treinta mensualidades de la repercusión



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Alvaro Eduardo;



de 3,12 €. Lo debido a cada inquilino asciende a 702,60 €.

Finalmente, la sra. debe ser condenada a abstenerse de aplicar estas concretas repercusiones en el futuro.

Sexto. De conformidad con el principio de justicia rogada (art. 216 LEC) y a falta de petición expresa en la demanda, no cabe hacer pronunciamiento sobre intereses moratorios. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo previsto en el art. 576 LEC.

Séptimo. Estimada parcialmente la demanda, cada parte abonará las costas causadas a su instancia, mientras que las comunes se satisfarán por mitad (art. 394 LEC).

FALLO

Con estimación parcial de la demanda, realizar los siguientes pronunciamientos:

1º) DECLARAR que D. J en su condición de arrendatarios de las viviendas 1º-1ª, 1º-2ª, 2º-2ª, 3º-1ª y 3º-2ª de la c/ Sant Crist n.º 61 de Barcelona, no pueden ser obligados a abonar las repercusiones por obras necesarias que en un futuro se efectúen en el edificio.

2º) CONDENAR a D.ª a abonar a cada uno de los inquilinos la cantidad de SETECIENTOS DOS EUROS con SESENTA CÉNTIMOS (702,60 €) en concepto de repercusiones indebidamente aplicadas hasta mayo de 2025. El principal indicado se incrementará, en su caso, en los intereses del art. 576 LEC.

3º) CONDENAR a D.ª a abstenerse de repercutir en lo sucesivo a los demandantes el importe de 17,40 € mensuales notificado el 31 de mayo de 2022 y el de 3,12 € mensuales notificado en fecha 30 de noviembre de 2022.

4º) ABSOLVER a la demandada del resto de pretensiones deducidas en la demanda y, en particular, respecto de las ejercitadas en relación con la repercusión de 3,72 € mensuales notificada el 30 de septiembre de 2022, y de las formuladas por D.

5º) Cada parte abonará las costas causadas a su instancia, mientras que las comunes se satisfarán por mitad.

Modo de impugnación: recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Barcelona (art.455 de la LEC).



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signat per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo;



El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en la Audiencia Provincial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se debe exponer las alegaciones en que se base la impugnación, citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano judicial ate el que se interponga el recurso, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación (arts. 458.1 y 2 de la LEC).

Lo acuerdo y firmo.
El Magistrado

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de seujudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



Data i hora 04/06/2025 21:04	Signal per Vacas Chalfoun, Álvaro Eduardo;		

