

# Jurisprudencia

**Fecha:** 21/05/2009

**Marginal:** 28079110012009100322

**Jurisdicción:** Civil

**Ponente:** ROMAN GARCIA VARELA

**Origen:** Tribunal Supremo

**Tipo Resolución:** Sentencia

**Sala:** Primera

**Cabecera:** Recurso de casación por interés casacional. Arrendamiento de local de negocio celebrado en el año 1976. Repercusión en el arrendatario del importe de las obras necesarias.

## Texto

## Encabezamiento

Resolviendo recurso contra resolución: Audiencia Provincial de Murcia, de 14/04/2004.

Número de Resolución: 305/2009

Número de Recurso: 1419/2004

Procedimiento: Casación

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Mayo de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por doña Dolores , representada ante esta Sala por el Procurador don Victorio Venturini Medina (en sustitución de la Procuradora doña M<sup>a</sup> Teresa Bustos Pardo), contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 65/2004-, en fecha 14 de abril de 2004, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Murcia dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 584/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia.

Ha sido parte recurrida doña Lina , representada ante esta Sala por el Procurador don Jorge Luis de Miguel López.

## Antecedentes de Hecho

### PRIMERO.-

1º.- La Procuradora doña Carmen Fortes Pardo, en nombre y representación de doña Lina , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre reclamación de cantidad derivada de arrendamiento de local de negocio, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia, contra doña Dolores , en la que, tras alegar los hechos y

fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "Se dicte sentencia condenando a la demandada al abono de la cantidad de 3.616 ,08 euros (tres mil seiscientos dieciséis euros con ocho céntimos) que adeuda hasta este momento, así como al pago de los intereses legales devengados desde la interposición de la presente demanda, todo ello con expresa imposición de costas del presente procedimiento a la demandada".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña M<sup>a</sup> Luisa Flores Bernal, en nombre y representación de doña Dolores , se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: " (...) Se sirva dictar sentencia por la que desestimando íntegramente la demanda, se absuelva a esta parte de todos los pedimentos contenidos en el suplico de la misma".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia dictó sentencia, en fecha 20 de noviembre de 2003 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Estimando en parte la demanda interpuesta por doña Lina contra doña Dolores , debo: 1) Condenar y condeno a la demandada a que pague a la actora la cantidad de 3426,29 euros en concepto de rentas de diciembre de 2002 a junio de 2003, cantidad que se considera ya satisfecha. 2) Desestimar el resto de lo peticionado. 3) Cada parte pagará sus costas y las comunes por mitad".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Murcia dictó sentencia, en fecha 14 de abril de 2004 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando el recurso de apelación formulado por la Procuradora doña Carmen Fortes Pardo en nombre y representación de doña Lina , debemos revocar y revocamos en parte la sentencia de fecha 20 de noviembre de 2003 dictada por el lltmo. Sr. Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia en cuanto por la presente se concede a la actora la cantidad de 209,79 ? (doscientos nueve euros con setenta y nueve céntimos), manteniéndose idéntico el pronunciamiento establecido en el apartado primero de la sentencia de instancia. No hay lugar a un pronunciamiento expreso en cuanto a las costas de primera instancia y de esta alzada".

## **SEGUNDO.-**

1º.- Por la representación procesal de doña Dolores , con fecha 7 de junio de 2004, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 14 de abril de 2004, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección Tercera), en el rollo nº 65/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 584/2003, del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia.

2º.-Motivo del recurso de casación. Único: Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico, concretamente de los siguientes preceptos legales: Epígrafe 10.3 del apartado C de la Disposición Transitoria Segunda, por su referencia en el apartado D) 9 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , en concreto en cuanto a la aplicación del artículo 108 del T.R. LAU de 1964 ; la sentencia recurrida, creemos presenta interés casacional, al estimar la pretensión del derecho de repercutir la reparación de obras necesarias, en aplicación del artículo 108 , al considerar que es un facultad derivada de la propia interpretación literal de la Disposición Transitoria Tercera , tratándose en el presente caso de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado el 1 de marzo de 1976, ya que la Disposición Transitoria Tercera no distingue entre los contratos celebrados antes y después de la Ley de 1964 , pues la remisión al artículo 108 de la LAU del año 1964 es en cuanto a la forma y requisitos, no en cuanto a los contratos a

que se mencionan en el mismo por remisión al artículo 95 de la LAU . Es lo cierto que dicha interpretación ha sido seguida por la Jurisprudencia de las Audiencias Provinciales siguiente: SAP Las Palmas, 6 de mayo de 2002, SAP Murcia, 30 de mayo de 2000, SAP Barcelona, 14 de enero de 2000, SAP Cuenca, 26 de abril de 2000, SAP Asturias, 11 de abril de 2000, SAP Madrid, 13 diciembre 2001, SAP Salamanca, 18 febrero 2002 y SAP Barcelona 21 mayo 2002, y, terminó suplicando a la Sala : " (...) Dictar sentencia dando lugar al mismo, casando la resolución recurrida, con los pronunciamientos acordes de la impugnación y que correspondan conforme a Derecho".

3º.- Por Providencia de fecha 10 de junio de 2004 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 15 de junio de 2004.

4º.- La Procuradora doña María Teresa Bustos Pardo, en nombre y representación de doña Dolores , presentó escrito ante esta Sala con fecha 5 de julio de 2004 , personándose en calidad de parte recurrente. El Procurador don Jorge Luis de Miguel López, en nombre y representación de doña Lina presentó escrito ante esta Sala con fecha 23 de julio de 2004 , personándose en calidad de parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 9 de octubre de 2007 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Dolores , contra la sentencia dictada, en fecha 14 de abril de 2004, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección Tercera), en el rollo nº 65/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 584/2003, del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia. Y, entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

### **TERCERO.-**

La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 22 de abril de 2009 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. **D.ROMÁN GARCÍA VARELA**

,

## **Fundamentos de Derecho**

### **PRIMERO.-**

Doña Lina demandó por los trámites del juicio ordinario a doña Dolores , con la reclamación de la cantidad de 3.616,08 euros, relativa, de una parte, a rentas atrasadas, y de otra, a la repercusión del importe de determinadas obras consideradas necesarias.

El Juzgado acogió parcialmente la demanda, y condenó a doña Dolores al abono de 3.426,29 euros, en concepto de rentas de diciembre de 2002 a junio de 2003, cantidad

considerada ya satisfecha, y rechazó la reclamación por el concepto de repercusión de obras necesarias, al interpretar que el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 no resulta aplicable al caso al ser el contrato de local de negocio celebrado en el año 1976, no comprendido en dicho precepto, ya que la remisión al artículo 108 de la Ley lo es en cuanto a los contratos mencionados en el mismo por remisión a su artículo 95 ; y su sentencia fue revocada en parte en grado de apelación por la de la Audiencia, en el sentido de condenar a la demandada al abono de las cantidades repercutidas en concepto de obras necesarias, al entender que la remisión al artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , lo es en cuanto a la forma y los requisitos, no en cuanto al tipo de contratos que se indican en éste por remisión al artículo 95 de la Ley .

Doña Dolores ha promovido recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de segunda instancia, con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la alegación de la existencia de interés casacional por doctrina contradictoria de Audiencias Provinciales, y cita, por un lado, dos sentencias de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, de fechas 14 de enero de 2000 y 21 de mayo de 2002 , las cuales entienden que la remisión al artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es en cuanto a tipos de contratos expresados en el mismo por remisión al artículo 95 de la Ley , a la que se oponen, con un criterio jurídico dispar, las sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Tercera, de fechas 14 de abril de 2004 (la ahora recurrida) y 30 de mayo de 2000 , las cuales establecen que el envío al artículo 108 lo es en cuanto a la forma y los requisitos, no en cuanto al tipo de contratos mencionados en el precepto por remisión a su artículo 95 ; y esta Sala, mediante auto de 9 de octubre de 2007 , ha acordado la admisión del recurso al concurrir los requisitos legalmente exigidos.

## **SEGUNDO.-**

El único motivo del recurso acusa la infracción del epígrafe 10.3 del 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 , en concreto en cuanto a la aplicación del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ; asimismo, indica que son hechos probados, y así han sido aceptados por las partes y las sentencias dictadas en el proceso, los siguientes: 1º, entre las partes litigantes, existe un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado con anterioridad a 1985, ya que en el año 1990, doña Dolores , se subrogó, como parte arrendataria, en los derechos y obligaciones del primitivo contrato de arrendamiento fechado en 1976, en virtud de traspaso; 2º, en el edificio del que forma parte el local objeto del arrendamiento se ejecutaron obras de reparación necesarias; 3º, dichas obras se llevaron a cabo por acuerdo de los propietarios del edificio; 4º, la propiedad del local de negocio arrendado, decidió que la parte arrendataria, doña Dolores , le abonase mediante repercusión mensual porcentual el importe total que había satisfecho, por dicho concepto, en los términos resultantes del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria tercera d) de la Ley de Arrendamientos Urbanos , que remite a la Disposición Transitoria Segunda apartado c) 10.3 ; y 5º, la parte arrendataria se opuso a la repercusión de las obras, por falta de derecho de la arrendataria, tanto por la forma como por el fondo; la recurrente entiende que a dichos antecedentes, no se puede aplicar el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 conforme al régimen jurídico siguiente: la Disposición Transitoria tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 , relativa a "*Los contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985*" , establece en su apartado a) que el régimen normativo aplicable a estos contratos que

subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, serán las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , sobre el contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en dicha Disposición Transitoria; también, respecto al caso del debate, sobre la repercusión en el arrendatario del importe de las obras necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, aduce que la Disposición Transitoria tercera en su apartado d) 9 dispone: "*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" , y el epígrafe 10.3 de esta Disposición señala como un derecho del arrendador el poder 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; y considera como normativa aplicable: el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , como regla general de no repercusión al arrendatario del importe de las obras de reparación necesarias para el uso convenido; el artículo 108 de dicha Ley , como excepción, aplicable sólo a los locales de negocio a los que se refiere el artículo 95 del mismo Cuerpo Legal, que son los contratos de arrendamientos vigentes al día de la entrada en vigor de la Ley de 1964 ; epígrafe 10.3 de la Disposición Transitoria segunda en su apartado c), por remisión de la Disposición Transitoria tercera , apartado d) como excepción ampliatoria a la ya establecida en el artículo 108 , que se concreta a los supuestos en que concurran las reglas que en dicho epígrafe se establecen; en atención al espíritu y finalidad de la norma, dice que el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , sólo es aplicable a aquellos contratos a que hace referencia dicho precepto, esto es, los indicados en el artículo 95, pues se reguló para los contratos anteriores al 1 de julio de 1964 , donde las partes no tenían libertad de renta, tratando de equilibrar sus prestaciones, característica que ya no existía en los celebrados después de la entrada en vigor de la Ley de 1964, pues en su artículo 97 se liberalizó la determinación de la renta; en definitiva, argumenta que hasta la Ley de 1994, el artículo 108 se utilizó únicamente para aquellos contratos vigentes a la entrada en vigor de la Ley de 1964 , por lo que, a "*sensu contrario*" , no era de aplicación a los celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de esta última Ley; además, colige que con la Ley de 1994, se amplía la excepción para todos los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, en los que concurran los requisitos o reglas previstos en la normativa.

El motivo se estima.

El tema de fondo del asunto debatido se refiere a la determinación de si resulta repercutible a los arrendatarios el importe de las obras necesarias realizadas en el inmueble, a tenor de lo establecido en el apartado 10.3 de la letra c) de la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , con relación a aquellos contratos que se hubieran celebrado en una fecha posterior a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 .

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 Herminia, por tanto, con anterioridad al año 1985, quién a su vez traspasó dicho local de negocio a doña Dolores 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.

### **TERCERO.-**

Por lo explicado, al estimarse fundado el recurso, conforme a lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , debe casarse la resolución recurrida en el tema concreto relativo a la cuestión de interés casacional, resolviendo sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiese producido la contradicción jurisprudencial, todo ello sin hacer pronunciamiento en costas por aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

### **CUARTO.-**

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.

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

## **Fallo**

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación por interés casacional interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Flores Bernal, en nombre y representación de doña Dolores , contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Murcia en fecha de catorce de abril de dos mil cuatro ; y acordamos:

1º.- Casar la sentencia de la Audiencia Provincial en el particular recurrido.

2º.- Declarar como doctrina jurisprudencial la de que el 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.

3º.- Ratificar íntegramente la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Murcia en fecha de veinte de noviembre de dos tres .

4º.- No hacer pronunciamientos en costas por las causadas en apelación y en este recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. JUAN ANTONIO XIOL RÍOS; ROMÁN GARCÍA VARELA; FRANCISCO MARÍN CASTÁN; JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA; ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS; IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D.**Román García Varela** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.