

*IMPROCEDENCIA DE LA REPERCUSIÓN DE OBRAS NECESARIAS
EN EL ARRENDATARIO DE LOCAL DE NEGOCIO CUANDO SE TRATE
DE CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR
DE LA LAU DE 1964: ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TS,
DE 21 DE MAYO DE 2009*

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. PLANTEAMIENTO

Las Disposiciones Transitorias contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 tienen una gran trascendencia práctica, ya que son muchos los arrendamientos celebrados al amparo de la ley anterior y que se encuentran vigentes en la LAU actual. Su examen nos lleva a entender cómo podemos aplicar la legislación actual a situaciones jurídicas nacidas al amparo de leyes anteriores.

La Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ha optado por una vía intermedia entre la liberalización de rentas y el mantenimiento de rentas antiguas, respetando los contratos ya existentes. En términos generales, podemos decir que los arrendamientos existentes se prolongan mientras viva el actual arrendatario para los arrendamientos de vivienda, permitiéndose una subrogación y en ocasiones dos después de la entrada en vigor de la ley actual, mientras que para los arrendamientos de local de negocio se establece una duración limitada y en función de que el arrendatario acepte la actualización de renta en los términos contemplados en las Disposiciones Transitorias.

Existen diversidad de regímenes jurídicos aplicables a los arrendamientos de vivienda o locales de negocios que nos lleva a distinguir los siguientes grupos: 1. Los celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1964. 2. Los celebrados entre esta fecha y el 9 de mayo de 1985. 3. Los concertados entre el 9 de mayo de 1985 y la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. 4. Los posteriores a la entrada en vigor de la nueva ley.

En este trabajo vamos a analizar la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado después de la entrada en vigor de la LAU de 1964 a efectos de si resulta repercutible a los arrendatarios el importe de las obras necesarias realizadas en el inmueble en base a lo dispuesto en el apartado 10.3 de la letra C) de la Disposición Transitoria 2.^a de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

La normativa referida 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 del artículo 108 de la LAU de 1964 o de acuerdo con las reglas alternativas contempladas en la citada Disposición Transitoria 2.^a Vamos a examinar esta materia en base al criterio jurisprudencial sentado en la sentencia del TS de 21 de mayo de 2009.

II. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CELEBRADOS ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985

Régimen normativo: Los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la ley actual de 1994, se rigen por las normas del TR de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, relativas al arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria 3.^a, conforme a la cual vamos a distinguir los siguientes puntos:

1. EXTINCIÓN Y SUBROGACIÓN

A) Si el contrato está en situación de prórroga legal en la fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994, hay que distinguir dos situaciones según el arrendatario sea persona física o jurídica:

- Si el arrendatario es persona física, el contrato se extingue por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. No procede esta subrogación en el caso de que se hayan producido dos transmisiones *ex* artículo 60 del TR del 64. En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si no hubieran pasado veinte años desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local, hasta que se cumpla dicho plazo de veinte años. Esta segunda subrogación no cabe si ya se hubiera producido una primera transmisión.
- Si el arrendatario fuera una persona jurídica, hay que distinguir dos supuestos también: si en el local se desarrollan actividades comerciales, el arriendo dura veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley, salvo que el local tenga más de 2.500 metros cuadrados en que durará cinco años; si en el local no se desarrollan actividades comerciales, la extinción se producirá según los plazos establecidos por la ley, en función de las tarifas que correspondan a la actividad en el Impuesto de Actividades Económicas. Estos plazos se incrementan en cinco años, si el local hubiera sido traspasado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la nueva ley.

B) Los contratos en los que no haya transcurrido todavía el plazo de duración pactado, al tiempo de entrada en vigor de la ley, durarán hasta el vencimiento del plazo pactado o si éste fuere menor, por un tiempo igual al que le correspondería de haber estado en situación de prórroga.

En este caso y en el anterior, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la ley del 94, relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto al de vivienda.

2. DERECHOS DEL ARRENDADOR

A) *Actualización de rentas*

El régimen transitorio trata de desbloquear la situación de las rentas congeladas, estableciendo un sistema de revisión gradual para acercarlas a las de mercado; quedan exceptuados los arrendatarios de bajo nivel de renta, en cuyo caso el Gobierno arbitrará un mecanismo de compensación fiscal a favor de los arrendadores que se vean afectados por tal situación (1).

Tal propósito de adecuar las rentas antiguas a la realidad queda manifestado en la regla primera de la Disposición Transitoria 3.^a-6, al señalar que la renta pactada inicialmente en contrato, que dio origen al arrendamiento, deberá mantener con la actualizada la misma proporción que el índice general de precios al consumo o índice general del sistema de costo de vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto del índice correspondiente al mes anterior de la fecha de cada actualización.

El arrendador podrá ejercer la facultad de actualización previo requerimiento fehaciente al arrendatario, una vez cumplido un año de vigencia del contrato tras la entrada en vigor de la ley. La actualización será anual, acompañando certificado del Instituto Nacional de Estadística.

B) *Otros derechos del arrendador*

Esta materia se encuentra regulada en la Disposición Transitoria 3.^a D/9: «Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de la ley del 94 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 2.^a», es decir, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

1. Una serie de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio.
2. La posibilidad de exigir al arrendatario el importe del IBI que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.
3. Podrá repercutir (2) en el arrendatario el importe de las obras de reparación (3) necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del TR de la LAU de 1964 o de acuerdo con las reglas establecidas en esta Disposición Transitoria. Este es, precisamente, el asunto debatido en la sentencia del TS de 21 de mayo de 2009, que es objeto de análisis en este trabajo.

(1) Algunos autores han planteado la posible inconstitucionalidad de esta solución, diciendo que la compensación no sólo tendría que ser fiscal, sino en dinero efectivo (pues los propietarios no tienen por qué soportar los costes fiscales).

(2) La SAP de Valladolid, de 30 de octubre de 1996, señala que la reparación por obras de acuerdo con el texto legal sólo es posible para las anualidades posteriores a la entrada en vigor de la ley.

(3) Por obras de reparación, la Jurisprudencia en sentencia de la Audiencia Provincial de León, de 7 de abril de 2000, entiende las de conservación y mantenimiento indispensables para la vivienda, es decir, las que se orientan a cuidar del buen estado de la vivienda y a proveer todo lo necesario para ese buen estado.

La razón estriba en que la ley sigue pensando que los contratos antiguos tienen unas rentas bajas y parcialmente congeladas y por tanto, es necesario ofrecer compensaciones al arrendador.

4. Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.
5. Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley. Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

III. ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 21 DE MAYO DE 2009

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 dispuesto en el apartado 10.3 de la letra C) de la Disposición Transitoria 2.^a 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 de la LAU de 1964.

La Disposición Transitoria 2.^a contempla el 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, lo que plantea la cuestión de si el artículo 108 de la citada ley, se aplica sólo a los arrendamientos existentes a la fecha de entrada en vigor de la ley de 1964 pero no a los posteriores.

La parte arrendadora promueve demanda en juicio declarativo ordinario sobre reclamación de cantidad derivada de arrendamiento de local de negocio contra la arrendataria en concepto de rentas adeudadas y en concepto de repercusión de obras necesarias.

El Juzgado de 1.^a Instancia acogió parcialmente la demanda y condenó a la arrendataria al abono de las rentas adeudadas, pero rechazó la reclamación por el concepto de repercusión de obras necesarias al interpretar que el artículo 108 de la LAU de 1964 no resulta aplicable al caso al ser el contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado en el año 1976.

La Audiencia Provincial de Murcia, en sentencia de 14 de abril de 2004, revocó en parte la sentencia anterior 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 LAU de 1964, lo es en cuanto a la forma y los requisitos, no en cuanto al tipo de contratos.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso de casación interpuesto por la arrendataria, casa la sentencia de apelación y ratifica íntegramente la de primera instancia.

Se trata de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado el 1 de marzo de 1976 (por tanto posterior a la entrada en vigor de la LAU de 1964), el problema consiste en determinar si es aplicable en este caso el artículo 108 del citado texto legal al que se refiere la Disposición Transitoria 2.^a C), apartado 10.3, la cual contempla como un derecho del arrendador el poder repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación

necesarias a efectos de servir al uso convenido *ex* artículo 108 de la LAU de 1964 o como vía alternativa de acuerdo con las reglas siguientes:

1. 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 cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados (4).
2. Del capital invertido en los gastos realizados se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.
3. Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un periodo de cinco años.
4. El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.
En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.
5. La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

El espíritu y finalidad de la norma nos lleva a entender que el artículo 108 sólo es aplicable a los contratos anteriores al 1 de julio de 1964, donde las partes no tenían libertad para pactar la renta, tratando de equilibrar sus prestaciones, característica que ya no existía en los contratos celebrados después de la entrada en vigor de la ley de 1964 en cuyo artículo 97 se liberalizó la determinación de la renta.

En definitiva, esta sentencia del TS considera que cuando se trate de un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado después de la entrada en vigor de la LAU de 1964, no es aplicable el artículo 108, respecto a la repercusión de las obras necesarias en el arrendatario, dada la liberalización de renta *ex* artículo 97, ni tampoco se aplica en los contratos de esta naturaleza celebrados con cobertura en disposiciones legales posteriores como el RDL de 1985 y la Ley 29/94, los cuales siguen un criterio de libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización.

(4) Como señala F. Javier GARCÍA GIL en su libro *El local de negocio arrendado*, edición 2005, Djusa, pág. 263: «Con esta exigencia se pretende impedir posibles conductas abusivas del arrendador en búsqueda de una causa de resolución del arrendamiento ante la imposibilidad del locatario de hacer frente al pago de las cantidades repercutidas en el supuesto de obras de gran envergadura realizadas con este propósito».

RESUMEN

ARRENDAMIENTO DE LOCAL
DE NEGOCIO.
NO REPERCUSIÓN ARRENDATARIO
DE LAS OBRAS NECESARIAS

En este trabajo hemos analizado la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado después de la entrada en vigor de la LAU de 1964, en base al criterio jurisprudencial sentado en sentencia del TS de 21 de mayo de 2009, la cual considera que en estos casos no es aplicable el artículo 108 de esta ley, relativo a la repercusión de las obras necesarias en el arrendatario, ya que en la actualidad impera la libertad de las partes para determinar las rentas y sus sistemas de actualización.

ABSTRACT

BUSINESS LEASE
NECESSARY IMPROVEMENTS NOT
CHARGED TO TENANT

In this paper we have analysed the existence of a business lease made after the Urban Lease Act of 1964 took force. The analysis is conducted on the basis of the jurisprudential criteria set in the Supreme Court ruling of 21 May 2009, which considers that in such cases section 108 of the ULA concerning charging the tenant for the costs of necessary improvements is not applicable, whereas at the present time the parties are free to establish rent levels and rent updating systems.

1.6. Responsabilidad Civil

RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LOS DAÑOS MORALES
OCASIONADOS POR LA INTROMISION ILEGÍTIMA
EN EL DERECHO AL HONOR

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ
Profesora titular de Derecho Civil UNED

I. PLANTEAMIENTO

La cuestión que planteamos es el exacto encaje del perjuicio ocasionado a una persona cuando se la incluye de forma errónea en un fichero de morosos, incluso si los datos son parcialmente correctos.

Por un lado, se puede considerar que dicha inclusión constituye una intromisión ilegítima en el derecho al honor de la persona afectada, en el caso de que la mención no se corresponda con la realidad. Si es así, se podría pensar que sería de aplicación la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen (1), en donde se señala que siempre que se demuestra que hay intromi-

(1) *BOE*, núm. 115, de 14 mayo de 1982.