

ARRENDAMIENTOS URBANOS: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARTÍCULO 118 DE LA LAU DE 1964. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. OBRAS INCARDINABLES

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: contrato de arrendamientos urbanos, resolución de contrato, LAU de 1964, obras que exceden del 50 por 100 del valor de la finca.

ENUNCIADO

En el presente caso, trataremos de aclarar los supuestos objetivos necesarios para incardinar una pretensión de resolución de un contrato de arrendamiento de local o vivienda sometidos a la legislación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, previstos en el artículo 118.2 del texto legal, concretando las obras que han de incluirse en el presupuesto que cuantifique el porcentaje del 50 por 100 establecido como requisito legal, y cuáles han de entenderse no incluibles por ser calificadas como mejoras; a su vez se recordará las obligaciones que los arrendadores tienen para con el mantenimiento y conservación de la finca y cuyo incumplimiento no impiden la resolución antes referida, pero generan derecho de resarcimiento a favor del arrendatario.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Análisis de la resolución del artículo 118 de la LAU de 1964 de un contrato de arrendamientos urbanos.

SOLUCIÓN

En los arrendamientos de viviendas o locales sometidas a la LAU de 1964 y, por tanto, en supuestos de fincas antiguas, la ley establece un supuesto extraordinario de resolución del contrato a instancia del arrendatario recogido en el artículo 118.

Así dicho artículo 118 de la LAU establece como causa de resolución del contrato, la pérdida o destrucción de la vivienda o local arrendado, equiparando a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 del valor real al tiempo de ocurrir aquel, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo. Este segundo supuesto, se refiere a la denominada ruina técnica del inmueble que se asimila a la desaparición del objeto, que obviamente ha de conllevar aparejada la resolución contractual. Ambos supuestos se justifican en la imposibilidad real de mantener una relación contractual a la que le falta el objeto.

Si acudimos a la doctrina asentada sobre la interpretación de dicho precepto, podemos citar, por resumir la misma la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, de 30 de octubre de 2006 en la que se establece que «Esta causa resolutoria encuentra su fundamento exclusivamente en la desproporción, y en su desarrollo jurisprudencial y doctrinal se han señalado los siguientes presupuestos comprendiendo todos aquellos casos de pérdida técnica ocasionados por avería o deterioros importantes, así como los derivados de la acción del tiempo, calidad de los materiales e incluso negligencia: a) El concepto de siniestro comprende todos aquellos casos de pérdida técnica ocasionados por averías o deterioros importantes, así como los derivados de la acción del tiempo, calidad de los materiales e incluso negligencia o culpa del arrendador. La causa resolutoria concurre con independencia de la causa del deterioro, ya obedezca a causa fortuita o a culpa o negligencia (especialmente, la inactividad del propietario a lo largo del tiempo respecto a las reparaciones necesarias para mantener la finca en estado de uso), configurándose como una causa esencialmente objetiva (salvo en aquellos supuestos en que pudiéramos encontrarnos ante un supuesto de ejercicio abusivo del propio derecho), sin perjuicio en este caso de la acción del arrendatario para obtener la reparación de daños y perjuicios derivados del incumplimiento por parte del arrendador de sus obligaciones contractuales. b) Debe existir una diferencia importante entre el estado que tenía la vivienda o el local de negocio al ser arrendado y la que tenga en el momento de ejercitarse la acción, diferencia a peores condiciones debida a averías deterioro o pérdidas que hagan que se encuentre en ese momento en un estado no apto para el uso al que fue destinado. Sobre este punto conviene recordar que el artículo 1.562 del Código Civil introduce la presunción legal de que la finca se recibió en buen estado al tiempo de arrendarla, salvo prueba en contrario (que correspondería al arrendatario). c) Que se imponga la necesidad de realizar obras (y como necesarias, a cargo del arrendador) para reponer lo arrendado al estado que permita su uso y posesión de acuerdo con lo convenido en la relación arrendaticia, cuyo importe exceda del 50 por 100 del valor real de la finca arrendada, excluido el valor del terreno. Ello constituye un presupuesto ineludible que exige cumplida prueba, cuya carga gravita sobre el arrendador (art. 217 LEC). d) El importe de las obras, al igual que el valor real de lo edificado ha de referirse, en principio, a las concretas dependencias cuya resolución se somete a debate judicial, con abstracción del resto del inmueble y excluyendo el valor del suelo, si bien, respecto a la valoración individualizada de las reparaciones, hay que tener también en cuenta aquellas de reparación o reconstrucción que, referidas a los elementos comunes, exija el resto del inmueble, cuyo importe se repercutirá en proporción a las cuotas de participación respectivas de cada bien arrendado, con lo que se solventa de un modo justo y equitativo el reparto del importe de las reparaciones estructurales que abarcan a todo el edificio, en aquellos supuestos en que existan en el mismo varios inmuebles independientes. e) En cuanto al valor real de lo edificado (con exclusión como se ha dicho del valor del suelo) al momento de ocurrir el siniestro, la jurisper-

dencia ha concretado que para calcularlo ha de estarse al valor de la construcción actual según sus propios materiales, corregido por los coeficientes de envejecimiento y estado de uso o conservación, sin que pueda tenerse en cuenta ni por tanto repercutirse los de zona de ubicación y otros similares y sin referirlo a la renta ni al mercado libre de oferta y demanda, que son criterios determinados por distintas motivaciones sociales que pueden alterar su realidad. Por último, conviene recordar que es doctrina jurisprudencial reiterada que las causas resolutorias, dada la grave sanción que comportan, han de ser interpretadas y aplicadas restrictivamente por los tribunales, debiendo quedar cumplidamente probada (y a la actora le corresponde la carga de la prueba de estos hechos en tanto que constitutivos de la demanda) la concurrencia de los presupuestos de hecho exigidos para su aplicación».

Efectivamente la facultad de resolución del arrendador citada se configura de manera objetiva, sin perjuicio del derecho que acoge al arrendatario a fin de obtener un resarcimiento económico para el supuesto de que la negligencia del arrendador haya llevado a la finca a la situación de ruina.

Así, en cuanto al término siniestro la jurisprudencia ha señalado que no debe reducirse a un acontecimiento catastrófico de producción instantánea que provoca avería grave o destrucción fortuita, sino que lo hace extensivo a otros no momentáneos, como pueden ser la acción del tiempo, la calidad de los materiales o, incluso la negligencia, o cualquier otra causa, siempre y cuando impida la normal utilización, conforme al destino pactado Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1962, 8 de mayo de 1967 y 17 de junio de 1972. Por tanto, esta causa resolutoria procederá no solo en los supuestos de caso fortuito, sino cuando ha concurrido culpa, e incluso dolo por parte del arrendador. Aunque, en estos últimos supuestos, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice por los daños y perjuicios irrogados, Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1965, 20 de febrero de 1975 y 11 de marzo de 2002, entre otras. Así esta última declara que: «estos hechos y criterios jurídicos no excluyen que se pueda valorar como indemnizable el incumplimiento contractual, causado por la entidad propietaria y arrendadora por no haber procedido, en su momento, a efectuar las reparaciones necesarias a que estaba obligada, facilitando de ese modo, por un proceder, al menos negligente, la producción del estado de ruina de la finca, en perjuicio de los inquilinos y en beneficio de la arrendadora como consecuencia de las plusvalías obtenidas por la venta del solar del antiguo inmueble. De lo contrario sería muy fácil, como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 2002, la burla de las obligaciones que el artículo 1.554.2.º y 3.º del Código Civil impone al arrendador: "bastaría su pasividad para dejar que el edificio llegue al estado de ruina y como su desaparición requeriría la reconstrucción, el arrendador no tendría ninguna obligación. Tampoco les exime a los demandados su vetustez, pues si lo adquirieron con arrendatarios que siguieron manteniendo, debieron ser conscientes de las responsabilidades que asumían, sin que el incumplimiento de sus obligaciones por arrendadores anteriores les pueda servir de pretexto para proseguir en la inactividad y dejar que el edificio se siga deteriorando para extinguir por la vía de la declaración de ruina los arrendamientos. La obligación de conservar no admite divisiones parciales por su propia naturaleza, de modo que cada arrendador de la cadena de los que se van sucediendo tenga que conservar a partir del momento en que es titular del inmueble"».

La jurisprudencia ha señalado que las obras que son obligación del arrendador son aquellas necesarias e indispensables para conservar la cosa en estado de servir al uso para el que se la destinó,

quedando excluidas las obras de reconstrucción o de reedificación (SSTS de 22 de diciembre de 1962, 20 de febrero de 1975, 16 de diciembre de 1986, 7 de junio de 1988), es decir, las que permitan que la vivienda pueda ser utilizada normalmente por el arrendatario. No pueden, por otra parte, confundirse estas obras con las de adaptación que son las que se realizan antes del inicio del arriendo para hacer las instalaciones que se precisen para el fin para el que el inmueble fue destinado (STS de 21 de noviembre de 1962). Y tampoco se entienden incluidas en la obligación del arrendador las obras que traigan causa de deterioros imputables al arrendatario o quienes con él conviven en la finca (arts. 1563 y 1.564 CC). Así, las obras de reparación que debe efectuar el arrendador son las de conservación de la finca que devengan necesarias por deterioros motivados por el transcurso el tiempo, el uso ordenado del arrendatario, el caso fortuito o la fuerza mayor, o por el desgaste natural de la cosa (SSTS de 9 de marzo de 1964 y 20 de junio de 1980), y también las que imponga la autoridad competente (STS de 15 de diciembre de 1961). Y no se limitan a las de interior de una vivienda sino que también pueden afectar a elementos comunes o de seguridad del edificio (STS de 15 de junio de 1955).

Sentado lo anterior, y partiendo de que la situación de ruina que da derecho al arrendador a resolver el contrato *ex* artículo 118 de la LAU de 1964 puede tener como causa el incumplimiento de los deberes antes relatados, procede recordar las obras no incluíbles en las cuantías que puedan determinar el porcentaje legalmente establecido del 50 por 100 del referido artículo 118 de la LAU.

Así no podrán incluirse obras en saneamiento, alcantarillado, instalación eléctrica, fontanería, y ello toda vez que, a salvo se acredite su absoluta inoperancia han de entenderse como obras de mejoras no incardinables en el supuesto legalmente establecido de reconstrucción. Igual conclusión ha de alcanzarse con obras a realizar en el revestimiento, picar, enfoscar, enlucir y pintar paredes y techos interiores de un local o vivienda al tratarse de obras necesarias de conservación o de mejoras.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Decreto 4104/1964 (TRLAU), art. 118.
- SSTS de 30 de marzo y 22 de diciembre de 1962, 1 de marzo de 1965, 8 de mayo de 1967, 17 de junio de 1972, 20 de febrero de 1975, 16 de diciembre de 1986, 7 de junio de 1988 y 11 de marzo de 2002.
- SAP de Barcelona, Secc. 13.ª, de 30 de octubre de 2006.