

SOBRE LAS OBRAS DE MEJORA REALIZADAS POR EL ARRENDADOR Y LAS SUBVENCIONES PÚBLICAS

Rafael BERNAD MAINAR
Profesor de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

SUMARIO: I. Sobre las obras de mejora. II. Finalidad del precepto. III. Sistema legal de determinación de la cuantía de la elevación de la renta. IV. Obras de mejora y subvenciones públicas.

ARTÍCULO 19. ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

I. SOBRE LAS OBRAS DE MEJORA

Se ha cuestionado a propósito de estas obras si comprenden los gastos útiles y suntuarios (visión amplia), o solamente los denominados gastos útiles, es decir, los no necesarios para la conservación de la vivienda, pero que aportan una mayor productividad y valor a la misma (concepción restringida).

En materia de viviendas, entendemos por mejoras tanto los gastos útiles como los suntuarios, es decir, los que representan factores económicos y de percepción común social. Toda aquella inversión que socialmente se considera que proporciona un mayor valor a la vivienda, incluyéndose nuevas instalaciones y sustitución de instalaciones, sin que sea un obstáculo para la admisión de este concepto amplio el hecho de que la nueva Ley no exija expresamente el consentimiento del arrendatario para la realización de tales obras, pues dicho consentimiento se requiere en la mayoría de las ocasiones, esto es, cuando las obras pueden aplazarse razonablemente hasta la conclusión del arrendamiento.

II. FINALIDAD DEL PRECEPTO

Nos plantearemos, en primer lugar, cuál sea la verdadera finalidad del referido artículo.

En principio, entendemos que las obras de mejora proporcionan un mayor valor a la vivienda, por lo que, al objeto de evitar un enriquecimiento injusto del arrendatario por inversión ajena, se permite al arrendador un incremento de la renta del alquiler proporcional a la inversión realizada.

Ahora bien, dicho aumento no es totalmente libre, sino que cuenta con el doble límite de no poder superar el 20 % de la renta hasta entonces abonada, y que el contrato haya alcanzado el sexto año de vigencia.

La inexistencia de la prórroga forzosa de la Ley de 1964(art.57) supone un cambio importante en la esencia y espíritu de las obras de mejora: mientras que la anterior normativa provocaba el desinterés del arrendador para invertir en la vivienda, por la duración prolongada del contrato, el nuevo régimen legal trata de potenciar y vigorizar dichas obras, con el objetivo de modernizar el parque inmobiliario, con principal incidencia en los cascos históricos y más antiguos de las ciudades, con el consiguiente relanzamiento del mercado de los arrendamientos urbanos, que se erige en uno de los pilares básicos sobre los que se asienta la nueva legislación.

La confirmación de este último fin se complica en el momento que se conecta el nuevo art.19 con el antiguo art.112 de la Ley de 1964, puesto que éste último exigía expresamente para la realización de las obras el consentimiento del arrendatario, mientras que el nuevo art.19 guarda silencio al respecto, dando pie a una posible

interpretación de conceder al arrendador el derecho, simple y llanamente, a efectuar mejoras y elevar el importe de la renta. Impresión que puede sostenerse al amparo del art.22 de la reciente Ley, que establece la obligación del inquilino de “soportar la realización por el arrendador de las obras de mejora”.

No obstante, de admitir tal tesis, resultaría difícil justificar el precepto objeto de examen. Una cosa es permitir al arrendador la realización de las obras de mejora y otra, bien distinta, que tales obras puedan generar un aumento de renta, pues ello supondría la autorización encubierta de la alteración unilateral del contenido básico de la prestación de la otra parte.

No se puede traer a colación, a nuestro juicio, la extensión analógica del art.58 de la L.A.R., que permite al arrendador la realización de mejoras en la finca arrendada, previa autorización del I.R.Y.D.A. y oído el arrendatario, con la consiguiente elevación de la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida. Se trata de supuestos bien diferentes:

1) En los arrendamientos rústicos, subyace el interés económico general de favorecer la explotación agraria, con la directa repercusión en la productividad del predio, con un beneficio económico tangible para el arrendatario, por lo que la elevación de la renta trata de equilibrar un posible enriquecimiento injusto del inquilino a costa del arrendador.

Además, el incremento de la renta no se hace depender del coste de la inversión, sino del aumento de la productividad.

2) Por contra, en los arrendamientos urbanos, la mejora puede traducirse directamente en los provechos de la esfera del arrendador, si bien, para el arrendatario, nunca significará un beneficio económico mensurable, sino simplemente, una mayor comodidad o un superior nivel en la calidad de los servicios.

Por todo lo expuesto, concluimos que la finalidad del art.19 de la Ley de 1994 no supone una concesión abierta al arrendador para realizar mejoras, sino que la norma se limita a establecer un efecto, el aumento de la renta, como fruto de un hecho objetivo, la realización de obras de mejora, que, en todo caso, precisarán consentimiento del arrendatario, si su ejecución no puede diferirse hasta la conclusión del contrato.

No obstante, la tramitación parlamentaria de la Ley evidenció los temores a una libertad absoluta y unilateral para efectuar mejoras, por lo que hubo diputados que defendían la supresión del precepto¹.

III. SISTEMA LEGAL DE DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LA ELEVACIÓN

Suscita sorpresa el hecho de que el cálculo de la cuantía de la inversión se fije a partir del coste de la misma y no mediante la opción del interesado entre el coste de

1. Enmienda del Grupo Mixto.

inversión o el mayor valor de la cosa tras la mejora. Sin duda, el mecanismo elegido responde a un intento simplificador, que trata de eludir el dictamen pericial y la judicialización de la renta, lo cual conllevaría cierto desaliento y desmotivación en los arrendadores para efectuar las obras.

IV. OBRAS DE MEJORA Y SUBVENCIONES PÚBLICAS

En el ánimo de configurar un sistema de determinación exacto del importe de la cuantía asumida por el arrendador, el precepto analizado dicta que solamente deberá tenerse en cuenta la cuantía efectivamente satisfecha por el arrendador.

En particular, se alude al supuesto en que el arrendador reciba subvenciones públicas, declarando que éstas deberán descontarse para el cálculo del capital invertido.

Se trata de justificar tal criterio por la analogía representada por las obras de mejora derivadas de la sustitución de instalaciones, en las que, sin duda, de la inversión realizada deberá sustraerse el valor de la reparación, por ser estas obras de cargo del arrendador, sin derecho a elevación de renta por tal concepto, según reza el art.21 del texto de la nueva Ley.

Se alega también en defensa del referido descuento de las subvenciones públicas el hecho de que el arrendador se vería beneficiado por varias partidas acumuladas: de una parte, la propia ayuda pública; de otra, la revalorización incorporada al inmueble; y, por último, la elevación de la renta al arrendatario.

Sin embargo, a pesar de lo argumentado, entendemos que la tesis legal se contradice y cuenta con lagunas evidentes:

1. En primer lugar, la subvención pública, a efectos fiscales, se considera como un incremento de patrimonio, que tributa como tal en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas(I.R.P.F.).

Resulta paradójico que tal tratamiento impositivo se vea respondido por una exclusión de su pertenencia al capital invertido, para determinar el importe de la elevación de la renta del alquiler.

Es decir, la Administración asume una posición abusiva, a nuestro parecer, puesto que confiere el carácter de incremento patrimonial a las ayudas públicas destinadas a mejorar la vivienda, sujeto a tributación en todo caso(imposición de una obligación fiscal), pero impide incluir su resultado en el montante sobre el que ha de girar la repercusión en el arrendatario al aumentarle la renta(supresión de un derecho arrendaticio).

2. Por otra parte, el arrendador puede verse perjudicado en la realización de las obras, puesto que como expresa el art.22.3 **“el arrendatario que soporte las obras**

tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”.

Esto es, a pesar del beneficio mediato que pueda experimentar el arrendador, por ver revalorizado su patrimonio inmobiliario, puede sufrir, a su vez, un perjuicio inmediato derivado de la disminución proporcional de la renta, así como la probable indemnización de los gastos que deba acometer el arrendatario.

No todo es, por tanto, una situación ventajosa para el arrendador en lo que a las obras de mejora se refiere.

3. Por último, y no menos importante, hemos de acudir al espíritu y pretensiones de la nueva Ley.

Además de instaurar un sistema arrendaticio urbano presidido por el equilibrio contractual entre las partes implicadas, se pretende modernizar el mercado inmobiliario, incentivar el inquilinato y renovar el parque de viviendas de los centros históricos de las ciudades.

Sin embargo, el cariz imbuido por la nueva Ley choca con el tenor del art.19.1 in fine, puesto que se puede convertir en un agente desmotivador de la inversión en la vivienda para el propietario, ya que, a cambio de una supuesta revalorización del inmueble, el arrendador deberá hacer frente al incremento patrimonial que la subvención produce, así como la rebaja posible en la renta y posible indemnización del art.22. 3 de la L.A.U., amén de la disminución en el capital invertido repercutible en la renta del inquilino.

Opinamos que las referidas subvenciones públicas no han de ser descontadas de la cuantía del capital invertido, ya que el arrendador sufre otros inconvenientes enumerados con antelación.

Si no se obtienen ayudas, difícilmente se realizan las mejoras; y si se solicitan éstas, constituyen un gravamen para el arrendador. Ante esta dirección, los objetivos asumidos en la nueva legislación apenas podrán verse colmados, puesto que el mecanismo juega de tal manera que los sugerentes beneficios encierran lastres onerosos para los afectados.

Concluimos, por todo lo dicho, recomendando la supresión de este inciso final del art.19,1 de la nueva Ley, toda vez que las cantidades invertidas en las mejoras, cualquiera que sea su procedencia, deberían ser tenidas en cuenta al objeto de establecer la cantidad objeto de repercusión en la elevación de la renta, a la que legalmente tiene derecho el arrendador.