

**ARRENDAMIENTOS URBANOS:
OBRAS DE REPARACIÓN REALIZADAS POR EL
ARRENDADOR Y SU REPERCUSIÓN DEL PRECIO
SOBRE EL ARRENDATARIO, SEGUN EL
ART.108, 1 DE LA L.A.U. DE 1964 (SENTENCIA DEL
TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE MAYO DE 1995)**

Rafael BERNAD MAINAR
Profesor de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

SUMARIO: I. Antecedentes. II Comentario crítico. 1. Sobre la interpretación literal o gramatical de las normas jurídicas. 2. El canon sistemático en la labor interpretativa. 3. El espíritu y la finalidad de la norma. 4. Ordenación jerárquica del art. 3,1 del Código Civil y los criterios hermenéuticos. 5. Nuestro caso concreto.

I. ANTECEDENTES: El caso que se trata de resolver versa sobre una cuestión jurídica esencialmente, cual es determinar si se aplica o no el art.108, 1 de la L.A.U. de 1964, que permite al arrendador repercutir al arrendatario una cantidad del importe de las reparaciones realizadas, respecto de los contratos de arrendamiento de local de negocio suscritos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 1964.

Se ha de analizar, por tanto, si esas reparaciones efectuadas son a cargo del arrendador, o si los arrendatarios deben satisfacer la compensación parcial fijada en el referido precepto legislativo.

El Juzgado de Primera Instancia número 4 de Vitoria dictó sentencia con fecha de 19 de junio de 1991 estimando la demanda interpuesta por el arrendador para exigir de los inquilinos la compensación económica correspondiente al art.108, 1 de la L.A.U.

Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial de Vitoria estimó parcialmente el recurso y, con ello, ratificó en parte la sentencia del Juzgado de Primera Instancia.

Su argumento para afirmar la obligación de los arrendatarios de satisfacer la repercusión legalmente prevista descansaba en que el art.108, 1 de la L.A.U. de 1964, que literalmente sólo extendía la obligatoriedad a los arrendamientos subsistentes a la entrada en vigor de la referida Ley, había sido afectado por la Ley de 1 de Octubre de 1980, y el Real Decreto-Ley de 12 de Diciembre de 1980.

En virtud de tales disposiciones, quedaban implicados tanto los nuevos como los contratos existentes a la entrada en vigor de dicha Ley de 1965, pues se emplea el término “todos”.

A su vez, la Disposición Derogatoria de la Ley de 1 de Octubre comprende “a cuantas disposiciones se opongan a la misma sin distinción”.

Por último, y más importante, a nuestro entender, “el artículo 108 había que adaptarlo a la realidad social y debe soslayarse toda regresión a estados jurídicos anteriores, desfasados en el momento presente”.

El Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia Provincial con base en una interpretación restrictiva, pues el art.108, 1 sólo queda referido a los mencionados en el art.97 de la Ley, esto es, a los arrendamientos existentes ya en 1965.

Además, con un criterio sistemático, el Tribunal Supremo entiende que la referida Ley, que consagra la libre determinación de rentas, tanto de viviendas como de locales de negocio, en modo alguno puede afectar a supuestos que no tengan por objeto corregir las rentas no pactadas libremente, es decir, a los nacidos con posterioridad a la misma.

II. COMENTARIO CRÍTICO

1. Sobre la interpretación literal o gramatical de las normas jurídicas

Entendemos que nos hallamos ante un caso típico de interpretación de las normas jurídicas, con base en el art.3, 1 de nuestro Código Civil, y los criterios interpretativos que el mismo encierra.

Del art.3, 1 citado podemos deducir que se entremezclan los cánones de interpretación con el objeto de la misma. Con dicha diferenciación preliminar, dicho pre-

cepto configura y reconoce el “*sentido propio de las palabras*”, esto es, el elemento gramatical como el canon del que se ha de partir en la labor hermenéutica, sin perjuicio de complementarse con los otros cánones interpretativos.

El hecho de que la enumeración comience por el criterio gramatical concede especial relevancia al mismo, puesto que el empleo del resto de los cánones debe hacerse desde la literalidad del precepto. Si bien, esto no implica que el elemento literal sea preferente y exclusivo, ni que diluya al resto cuando él actúe, ni siquiera, que el juez deba someterse al texto de la ley.

Lo cierto es que la admisibilidad creciente del canon sociológico ha supuesto, sobre todo desde el plano jurisprudencial, una superación del criterio gramatical, realizando una labor interpretativa que fuera más allá de las palabras utilizadas en el precepto. Es decir, la preferencia otorgada al espíritu de la ley supone, de entrada, una postergación o relegamiento del canon gramatical o literal. Esta prevalencia del espíritu y finalidad de la ley sobre la literalidad del precepto no descansa y se agota sólo ahí, sino que se proyecta a la preeminencia de las tesis objetivas (voluntad de la ley) frente a las subjetivas (voluntad del legislador) en la tarea interpretativa o hermenéutica.

2. El canon sistemático en la labor interpretativa

El criterio sistemático consiste en poner en conjunción la norma a interpretar con otra u otras para, a la vista, de éstas, determinar el significado, sentido y alcance que ha de atribuirse a aquélla. En estos casos, de lo que se trata es de utilizar el criterio que conlleva la conjunción entre normas para, en su atención, aplicar en un determinado modo la norma referible al caso controvertido.

En ocasiones, el recurso al canon sistemático no excede y se agota en la norma cuyo significado se cuestiona; en otras, se acude a este criterio con el fin de retener la sede en que se acomoda la norma al caso controvertido; las hay también en que se incardina la norma interpretada en el texto o cuerpo legal en que está inserta para interpretarla en consideración a su ámbito; y por último, dicho canon conlleva la puesta en relación del precepto aplicable con otras normas que afectan a la misma materia, bien siendo el contexto de referencia el mismo texto legal en que se recoge la norma objeto de interpretación (“*ad intra*”), bien superando éste (“*ad extra*”).

El empleo de este modelo hermenéutico es frecuente con relación a sectores del ordenamiento jurídico que se plasman en textos legales no codificados, en los que coexisten multiplicidad de normas a las que sobrepasan manifiestamente los principios de jerarquía y competencia (Derecho Administrativo, por ejemplo).

Por otra parte, la aplicación del canon sistemático se desarrolla, a veces, en armonía y sin contradicción con el sentido o alcance de la norma que resulta desde su consideración gramatical. Sin embargo, en otros supuestos, se concluye que, dado que no se produce coincidencia entre el sentido y alcance de la norma con la

literalidad de la misma, es el criterio sistemático el que interviene de modo corrector al que deriva del mero gramatical o literal.

3. El espíritu y finalidad de la norma

De una visión detallada y pormenorizada de la jurisprudencia, podemos afirmar que el espíritu y finalidad se invoca en relación al precepto que se trata de interpretar¹; en otros supuestos el espíritu y el fin es apelado en relación con la disposición legal en la que el precepto se acomoda²; y, también hallamos supuestos en que el espíritu y finalidad se traen a colación en ámbitos más amplios que el precepto aplicable o la disposición legal que los acoge³.

De hecho, existen supuestos en que el recurso al espíritu y finalidad de las normas conlleva un entendimiento que no se aviene con el significado de la norma que se deriva de su tenor literal⁴. Así pues, la aplicación de este canon interpretativo conlleva hacer operar el ámbito de la *ratio legis*, más amplio que el que resulta de la consideración literal de la norma.

4. Ordenación jerárquica del art.3, 1 del Código Civil y los criterios hermenéuticos

De acuerdo a lo expuesto con anterioridad, la interpretación de las normas obedece a la idea de entender el espíritu y finalidad de las normas como el objeto al que debe responder la actividad hermenéutica y al que, en consecuencia, deben subordinarse los demás cánones interpretativos.

No obstante, nos adscribimos al pensar de PEREZ ALVAREZ⁵, que establece la diferencia entre la interpretación *ad intra* o *intra legem* (el contexto no excede del texto legal en que la norma se halla ubicada), e interpretación *ad extra* o *extra legem* (cuando se supera y excede dicho contexto). En la primera de las modalidades, el propio autor admite la preeminencia del canon sociológico sobre el resto, pues la *ratio legis* de la disposición legal tiene primacía, orienta y dirige la labor hermenéutica, actuando como control del sentido y alcance que cabe atribuir al precepto aplicable, a la vista de su significación literal (criterio gramatical), así como de su

1. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil de 30 de Noviembre de 1984, 24 de Octubre de 1985, 19 de Diciembre de 1986, 2 de Enero de 1990.

2. Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 18 de Diciembre de 1989 y de 22 de Noviembre de 1991.

3. Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 28 de Abril de 1978, 26 de Enero de 1981, 16 de Julio de 1985, 9 de Junio de 1990.

4. Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 11 de Diciembre de 1978, 19 de Noviembre de 1982, 1 de Febrero de 1985, 16 de Julio de 1985, 18 de Diciembre de 1989.

5. Interpretación y Jurisprudencia. Estudio del art.3, 1 del Código Civil. Aranzadi Editorial. 1994., págs. 227 y siguientes.

relación con otro u otros que forman parte del mismo texto legal (canon sistemático, en un contexto *ad intra*).

En este ámbito, el espíritu y finalidad de la norma permite restringir o ampliar el sentido de la norma que resulta de aplicar el canon gramatical o sistemático. Además, permite clarificar la oscuridad que pudiera plantear el precepto cuestionado, excluir de un cierto entendimiento del precepto e, incluso, superar la interpretación literal que de la norma pudiera emanar.

5. Nuestro caso concreto

La Sentencia del Tribunal Supremo, a nuestro entender, se apoya en una interpretación inadecuada de los preceptos de la Ley de 1964.

De una parte, acude al canon hermenéutico gramatical o literal del art.95, al que remite el art.108, 1 para afirmar que la repercusión prevista en el segundo de tales preceptos sólo afectaba a los arrendatarios de viviendas y locales de negocios, cuyo contrato subsistiera tras la entrada en vigor de la Ley de 1964.

Por otra parte, invoca el criterio interpretativo sistemático del art.97 de la Ley de 1964, que instaura el principio de la libertad contractual de la renta en los alquileres posteriores a la entrada en vigor de la Ley de 1964.

En orden al primero de los argumentos, esto es, la literalidad del art.95, en relación con el art.108, 1, hemos de decir que, como ha quedado patente en líneas anteriores, el canon sociológico, representado por el espíritu y finalidad de la norma, se erige en eje principal en la tarea interpretativa, y a él han de estar subordinados los demás.

La Ley de 1964, cuyo carácter protector de la figura del arrendatario, está fuera de duda, pretendía que el arrendador llevara a cabo las obras de reparación necesarias, de manera que el arrendatario pudiera continuar disfrutando del alquiler en condiciones dignas y adecuadas.

No obstante, la evolución del tiempo, a lo largo del período de vigencia de la Ley de 1964, ha demostrado que los propietarios han sido remisos y reticentes a efectuar tales obras. Principalmente, tal recelo se basaba en las siguientes razones:

1. Dada la existencia de la prórroga legal forzosa a favor del inquilino, tales obras apenas podrían ser disfrutadas por el titular del inmueble.

2. Aunque se pudiera esgrimir que la indisponibilidad de la finca por la existencia del arrendamiento podía verse compensada por las rentas obtenidas, la realidad era bien distinta: las rentas habían quedado congeladas y ni el propio contrato, ni la Ley preveían una actualización de las mismas, que quedarían sujetas al arbitrio del arrendatario, si consentía en el aumento.

3. Si además de lo expuesto, las obras efectuadas no podían obtener recompensa económica, ¿cuál sería el interés del arrendador para acometerlas?

El arrendatario, ante la disyuntiva de abonar un porcentaje de las obras y poder disfrutar y aprovecharse de ellas, o la de tener que sufrir su no realización, sin otra solución que embarcarse en un litigio que le reconociera o no sus derechos, con buen sentido práctico, ha pagado la cuantía del art.108 de la L.A.U., con independencia de la fecha de suscripción del contrato.

Por lo que respecta al canon hermenéutico sistemático, el precepto invocado por el Tribunal Supremo puesto en conjunción con la norma interpretada es el art.97 de la Ley de 1964.

El espíritu de la Ley de 1964 trata de proceder a la actualización de las rentas de contratos anteriores, que habían quedado desfasados en su contenido económico. Para ello, instaura el principio de libertad en la estipulación de las rentas. Parecería que con tal pretensión los alquileres surgidos tras la nueva legislación no hubieran de quedarse anquilosados y que nos halláramos ante una situación de tabla rasa, con los solos efectos actualizadores para los contratos subsistentes, es decir, los ya vigentes en 1964.

No obstante, los nacidos a partir de dicha fecha podrían quedar inermes respecto de los anteriores. Bien es cierto que la nueva libertad implantada permitiría actualizaciones derivadas de pactos o cláusulas insertas en el contrato, lo cual podría paliar desfases o estancamientos de la renta.

Ello, sin embargo, no se ha concretado en la realidad: tras treinta años de vigencia de la actualmente derogada Ley de 1964, la experiencia ha dictado que la renta de los alquileres se ha congelado y no se ha actualizado.

Si a todo lo expresado añadimos que por motivo de la antigua prórroga legal del art.57 de la Ley, los arrendamientos se convertían, salvo las excepciones del art.62, en indefinidos, ¿cómo exigir en la práctica al arrendador la realización de obras necesarias, que por ley le corresponden, sin posibilidad de repercutir una cantidad de ellas al inquilino, si, dada la duración indefinida de los contratos, él como propietario, difícilmente podría llegar a disfrutar el resultado de tales reparaciones, cuando, además, el importe de la renta percibida apenas permitiría acometer obra alguna?

Ante tal paradoja, más que manifiesta, se habría conseguido un efecto contrario al perseguido: la no realización de las obras por parte del propietario, por no ser ventajosas en modo alguno para él, sin que el inquilino haya accedido, en la mayoría de las ocasiones, a los Tribunales para invocar la obligatoriedad de tales obras por el arrendador.

Por tanto, es aquí la interpretación sociológica donde despliega todos sus efectos.

El espíritu y finalidad de la Ley, la denominada *ratio legis*, trataba de que, dado el carácter tuitivo del texto legal de 1964, el inquilino tuviera derecho a que el arrendador reparara su vivienda o local, cuando se tratara de obras necesarias. Este desideratum, en la práctica, se ha cumplido, pero no a través de la literalidad expresa del art.108, 1 de la L.A.U., en referencia con el art.95, sino por medio de la repercusión de la cuantía legalmente establecida (8%, que luego ascendió al 12%) sobre el importe de las obras efectuadas. Es decir, la práctica ha ido maquillando la visión errónea de la Ley, tanto por el propio arrendador, que ha repercutido en sus recibos el porcentaje correspondiente a las obras realizadas, como por parte del arrendatario, que ha abonado dichas cantidades sin oposición alguna, con lo cual, ese consentimiento tácito, en muchas ocasiones por ignorancia, y en otras por la lógica natural de las cosas, ha ido corrigiendo la interpretación gramatical a ultranza.

¿Cómo explicar supuestos tan llamativos en que contratos de 3.000. pesetas mensuales de renta obligaban al propietario a abordar obras de más de 1.000.000. de pesetas, sin poder repercutir cantidad alguna y contando, además, con la circunstancia agravante de tener que soportar las consecuencias de un contrato indefinido con posibles y ulteriores subrogaciones?

Ni siquiera el arrendatario, por expresión de justicia, negaba su obligatoriedad a contribuir a sufragar el importe de unas obras cuyo principal beneficiario era él mismo, máxime cuando, de no proceder a dicha contribución, él se vería seriamente perjudicado, al no llevarse a cabo tales obras por el propietario.

Es decir, la sabia práctica popular, en conexión con el espíritu y finalidad de la norma, ha logrado superar el tenor riguroso y literal del art.95 de la Ley de 1964.

Nos pronunciamos, por tanto, a favor de la repercusión del art.108, 1 de la L.A.U., con independencia de la fecha de celebración del contrato, con base en la interpretación evolutiva, que ha de prevalecer sobre la literal y sistemática.