



A la plaça de Catalunya de Girona, un edifici amb problemes legals.

Les obres de rehabilitació i els contractes de lloguer

ROBERT BRELL

Essent la Justícia (segons els clàssics), «la constant i perpètua voluntat de donar a cadascú el que li pertany», i el Dret, l'instrument per a la seva realització, hem d'admetre que en moltes ocasions es fa difícil d'aconseguir no ja una justícia pura (la més alta Justícia) sinó inclús una justícia acceptable per a tots (in usu cotidiano); i el Dret amb

tota la normativa que desplega no aconsegueix satisfer els seus destinataris.

Potser una de les situacions on l'aplicació de la norma jurídica deixa més desencisats els justiciables (que creuen que no se'ls dona el que en justícia els pertoca), la tenim en les conflictives relacions entre arrendadors i

arrendataris de finques urbanes per raó d'obres en el que és objecte del contracte, l'habitatge, i així, quan sembla que els seus interessos haurien de ser concordants (car tant el propietari com el llogater han de coincidir amb l'interès per a la conservació, manteniment i millora de la finca) no sol ser així, i sovintegen els conflictes que s'han de dirimir davant els jutjats.

Creiem interessant repassar la normativa que incideix en el «dret de fer obres a l'habitatge» i fer un breu esquema dels supòsits més usuals i les seves solucions legals, sempre dintre el marc de cases (vivendes o locals de negoci) cedides en arrendament.

Per tal de seguir un ordre dividirem l'estudi en funció de la importància de l'obra:

Obres d'entreteniment

Són les que realitzades amb certa periodicitat eviten el ràpid envelliment de l'immoble, mantenint-lo en condicions similars a les inicials. Solen fer referència a parts no essencials ni estructurals, i consisteixen sovint en substitucions d'elements fungibles o fàcilment deteriorables com són: pintura, endolls, vidres, etc.

La facultat i obligació de realitzar dites obres, que no necessiten permís de la propietat, correspon a l'arrendatari, que s'haurà de fer càrrec de l'import. Segons l'art 1561 del Codi Civil l'arrendatari ha de «tornar la finca, a la finalització del contracte, tal com la va rebre...», «essent responsable de la seva deteriorització» (art. 1563 CC), i «presumint-se que va rebre la finca en bon estat, salvat prova en contrari» (art. 1562 id.).

Pot semblar que existeix contradicció entre el contingut dels articles transcrits i el que disposa l'art. 1554 del Codi Civil en explicar que l'arrendador està obligat «a fer durant l'arrendament totes les reparacions necessàries a fi de conservar la finca en estat de servir per a l'ús a què ha estat destinada»; però no és així, car les obres a què fa referència aquest últim article són aquelles necessàries, és a dir «imprescindibles, perquè es pugui continuar usant l'objecte arrendat d'acord amb el destí pactat, i en canvi les petites obres d'entreteniment no fan més que propiciar que en el moment de ser retornada la finca al propietari es trobi en condi-

cions d'ús similars a les del moment en què va ser lliurada.

Obres de millora

Són aquelles que sense ser imprescindibles per a l'ús de l'habitatge d'acord amb el destí pactat, milloren les seves condicions o aprofitament en funció dels interessos d'alguna de les parts contractants. Com a norma general s'ha d'assenyalar que no es pot fer cap obra de millora «que modifiqui la configuració de la vivenda o local de negoci o que debiliti la naturalesa o resistència dels materials emprats en la construcció» sense permís de l'arrendador, car s'incorreria en causa de desnonament (art. 114-7 Llei arrendaments urbans).

Trobem el primer problema en el moment d'emmarcar l'extensió del concepte «modificar la configuració...», ja que els pronunciaments dels tribunals (que en definitiva marquen la pauta en la interpretació de la norma) han estat tan diversos i contradictoris que han impedit crear un cos de doctrina coherent que permetés conèixer quan s'està dins o fora de la licitud. La interpretació restrictiva que moltes sentències han fet del concepte, considerant que la simple substitució del mosaic o la



Reconversió d'un immoble del carrer de Ciutadans en Alberg de la Joventut de Girona.

col·locació d'un cel ras desmuntable modificava la configuració de l'immoble juntament amb la gravetat d'aitals pronunciaments que comportaven el desnonament del llogater, han propiciat que els advocats aconsellessin extrema prudència als arrendataris en el moment de fer obres. Tot i això (i sense perjudici d'advertir que els tribunals en cada cas tenen l'última paraula), entenem que, a la llum del dret i l'equitat (que han d'anar units), per considerar que unes obres modifiquen la configuració, és necessari que variïn substancialment l'objecte arrendat, augmentant o disminuint volums o nombre d'estances, espais coberts o descoberts, o trastorquin i desnaturalitzin les instal·lacions.

En principi la mateixa Llei d'arrendaments urbans (art. 114-7) sembla que ens dona una solució per anar segurs vers la realització d'aquelles obres que si bé «modifiquen la configuració de la vivenda o local» *no debiliten la naturalesa o resistència dels materials*. Es tracta de posar a disposició del propietari, *abans d'iniciar les obres*, la quantitat necessària per retornar la vivenda al seu primitiu estat, *sempre que la quantia no excedeixi de l'import de tres mensualitats de renda*. Heus aquí com la norma crea una injusta desigualtat, ja que en limitar fins a tres mensualitats de renda l'import de les obres, perjudica els arrendataris més antics (que paguen

rendes més petites), i que essent, precisament els que per raó del temps i antiguitat de l'habitatge necessiten, lògicament, fer més obres (rehabilitació) no podran mai executar-les a causa del límit quantitatiu de què disposen, i en canvi, els arrendataris d'habitatges sumptuaris i amb contractes recents que paguin rendes importants tenen plenament oberta la capacitat de fer obres d'acord amb el que disposa l'esmentat principi.

Molt més correcta és l'altra solució que també ens dona la Llei d'arrendaments urbans, la qual disposa que quan l'arrendatari es proposi realitzar obres per millorar les instal·lacions i serveis, i no obtingui permís de l'arrendador, *podrà ser autoritzat judicialment* (sempre que les obres no debilitin la naturalesa o resistència dels materials emprats en la construcció de la finca, i no afectin l'ús de l'immoble pels altres ocupants). Com a contraprestació, l'arrendatari haurà de constituir una fiança per assegurar el retorn del local al seu primitiu estat, i a més, acceptar l'increment de renda que assenyali el jutge. Respecte a l'import de l'increment de renda, la Llei no fixa cap límit ni ofereix orientació, per la qual cosa queda a l'arbitri judicial. Aquest fet comporta que, moltes vegades, esdevingui inaplicable l'autorització davant l'increment de renda que s'imposa judicial-

Les cases de l'Onyar, després de la seva rehabilitació.



ment, que no sol respondre a un augment percentual sinó a una quantitat alçada tendent a actualitzar la renda. En qualsevol cas, correspon al propietari decidir el termini del contracte, si prefereix que «a càrrec de l'arrendatari» es retorni l'immoble al primitiu estat, o bé, la incorporació en benefici de la finca (i gratuïtament) de les obres realitzades.

Si fins ara (com abans hem dit) el permís per fer obres de millora o rehabilitació «que modifiquessin la composició de l'immoble» l'havia de donar el propietari i, supletòriament, el jutjat, actualment s'aprecia un corrent doctrinal que pretén situar en el camp de l'Administració les facultats per autoritzar obres de rehabilitació dels habitatges. En aquest sentit l'avantprojecte de Llei de l'habitatge (juliol de 1989) estableix (art. 34.2) «en defecte d'acord entre propietari i usuaris, les actuacions de rehabilitació poden ser executades pels sol·licitants a l'emparament d'autorització de rehabilitació atorgada per l'Administració...». Nosaltres entenem i ens permetem assenyalar que en cap cas l'autorització administrativa pot substituir la que correspon donar al propietari i, supletòriament, al jutge mentre estigui vigent l'actual Llei d'arrendaments urbans; i que «l'autorització de rehabilitació atorgada per l'Administració» no pot tenir més valor que una declaració prèvia de conveniència o oportunitat, actuant com a presumpció de la necessitat de les obres de rehabilitació i millora, però

mai, substituint la voluntat del propietari o la supletòria del jutjat que hauran de seguir donant l'autorització com estableix l'art. 114.7 de la Llei d'arrendaments urbans.

També pot succeir que quan les obres de millora afectin elements comuns de l'immoble ocupat per diferents llogaters, es realitzin mitjançant acord entre el propietari i les tres cinquenes (3/5) parts dels arrendataris com a mínim. En aquest cas l'arrendador està autoritzat per augmentar la renda a tots en la quantitat que s'acordi, que serà obligatòria per a la totalitat d'arrendataris de l'immoble en proporció a les rendes de cada un d'ells, encara que no hagin estat conformes en realitzar dites obres. Aquestes, si no es pacta el contrari, quedaran en benefici de la finca (art. 112 Llei arrendaments urbans).

En aquest mateix supòsit es poden emmarcar les obres d'instal·lació d'antena col·lectiva d'acord amb la Llei 49/66 de 23 de juliol, en establir que quan la instal·lació d'una antena col·lectiva es realitzi obligatòriament, es considerarà obra de millora i el propietari tindrà dret a percebre dels llogaters els interessos corresponents al capital invertit per a les obres d'instal·lació i a més un u per cent anual del cost de la instal·lació per a cada connexió, com a despeses de conservació. Com a particularitat s'ha d'assenyalar que aquestes quantitats solament es podran cobrar a aquells usuaris que hagin obtingut la connexió a l'antena col·lec-

OBRES D'ENTRETENIMENT	}	FACULTAT PER FER-LES (obligació): ARRENDATARI (art. 1561 CC) AUTORITZACIÓ: NO ÉS NECESSÀRIA IMPORT: A CÀRREC DE L'ARRENDATARI DESTINACIÓ: QUEDEN EN BENEFICI DE LA FINCA								
OBRES DE MILLORA	}	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"> FACULTAT PER FER-LES 114-7 LAU </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> Arrendatari quan no modifiquin configuració local ni debilitin resistència materials. Amb permís arrendador, quan modifiquin configuració. </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">IMPORT</td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> Cas de negativa propietari <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda. </td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">A CÀRREC ARRENDATARI: Normalment A CÀRREC PROPIETARI: Quan s'acordi amb més de 3/5 parts llogaters (art. 112 LAU), o en el supòsit d'antenes col·lectives obligatòries. Comporta increment renda (Llei 49/66)</p> <p>DESTINACIÓ: Quan al supòsit normal, (a càrrec arrendatari), correspon al propietari decidir si les obres queden en benefici de la finca o si prefereix que la finca retorni al seu primitiu estat.</p>	FACULTAT PER FER-LES 114-7 LAU	}	Arrendatari quan no modifiquin configuració local ni debilitin resistència materials. Amb permís arrendador, quan modifiquin configuració.	IMPORT	}	Cas de negativa propietari <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda. </td> </tr> </table>	}	Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda.
FACULTAT PER FER-LES 114-7 LAU	}	Arrendatari quan no modifiquin configuració local ni debilitin resistència materials. Amb permís arrendador, quan modifiquin configuració.								
IMPORT	}	Cas de negativa propietari <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda. </td> </tr> </table>	}	Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda.						
}	Posar a disposició propietari import obres retornar finca a primitiu estat, si el cost és inferior a 3 mensualitats de renda. Demanar permís judicial en els altres supòsits. Això comportarà fiança per assegurar la reposició i increment de renda.									
OBRES NECESSÀRIES	}	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">FACULTAT PER FER-LES</td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> OBLIGACIÓ: PROPIETARI (art. 1554 CC) CAS D'URGÈNCIA: L'ARRENDATARI (art. 110 LAU) </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">IMPORT</td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> - A càrrec del propietari, bé directament, o bé, reemborsant a l'arrendatari quan aquest últim les hagi fet i pagat (art. 107-110 LAU). En qualsevol cas podrà cobrar interessos del capital invertit fins al 12% anual. - A càrrec arrendatari quan tinguin origen en danys dolosos o culpables dels quals en sigui responsable (art. 111 LAU). </td> </tr> </table> <p>DESTINACIÓ: En benefici de la finca.</p>	FACULTAT PER FER-LES	}	OBLIGACIÓ: PROPIETARI (art. 1554 CC) CAS D'URGÈNCIA: L'ARRENDATARI (art. 110 LAU)	IMPORT	}	- A càrrec del propietari, bé directament, o bé, reemborsant a l'arrendatari quan aquest últim les hagi fet i pagat (art. 107-110 LAU). En qualsevol cas podrà cobrar interessos del capital invertit fins al 12% anual. - A càrrec arrendatari quan tinguin origen en danys dolosos o culpables dels quals en sigui responsable (art. 111 LAU).		
FACULTAT PER FER-LES	}	OBLIGACIÓ: PROPIETARI (art. 1554 CC) CAS D'URGÈNCIA: L'ARRENDATARI (art. 110 LAU)								
IMPORT	}	- A càrrec del propietari, bé directament, o bé, reemborsant a l'arrendatari quan aquest últim les hagi fet i pagat (art. 107-110 LAU). En qualsevol cas podrà cobrar interessos del capital invertit fins al 12% anual. - A càrrec arrendatari quan tinguin origen en danys dolosos o culpables dels quals en sigui responsable (art. 111 LAU).								

tiva; però s'ha de tenir en compte que no es permetrà instal·lar cap antena individual en els edificis provistos d'antena col·lectiva.

Obres necessàries

Entenem com aitals, aquelles que són imprescindibles perquè la vivenda o el local de negoci pugui servir per a l'ús a què ha estat destinat.

Com a norma general, dites obres o reparacions ha de fer-les el propietari i al seu càrrec, a menys que s'hagi pactat el contrari. Abans de la vigència de la Llei d'arrendaments urbans i actualment encara per aquells arrendaments sotmesos exclusivament al Codi Civil (per exemple els arrendaments per temporada), era el «costum del poble» el que assenyalava quines eren les obres que havia de pagar l'arrendador i quines el llogater, assenyalant-se, emperò, que en cas de dubte s'atribuirien a càr-

rec del propietari (art. 1580 Codi Civil).

El fonament de l'obligació de l'arrendador d'executar al seu càrrec les obres i reparacions de caràcter necessari el tenim en el fet que és inherent al contracte de l'arrendament que l'arrendador (mentre duri el contracte) conservi la finca en estat de servir per a l'ús pactat (art. 1554 Codi Civil), ja que no li és permès variar la seva forma (art. 1557 id.); tant és així que l'arrendatari té obligació de posar en coneixement del propietari, amb urgència, la necessitat d'aquest tipus de reparacions (art. 1559 Codi Civil), i en el supòsit que, per no fer-les l'arrendador les hagi d'emprendre l'arrendatari, aquest podrà reemborsar-se de l'import gastat. Evidentment que correspon al propietari realitzar les obres i reparacions necessàries, i només, subsidiàriament, es transforma aquesta obligació del propietari (de fer les obres) en la d'haver de reemborsar l'import a l'arrendatari quan aquest últim hagi hagut de realitzar-les.

El propietari, emperò, pot rescabalar-se en part, de les obres de reparació, exigint als arrendataris l'abonament del 12% anual del capital invertit, dividit entre els arrendataris en proporció a les rendes que paguin, i sense que aquest augment pugui sobrepasar del 50% de la renda anual (Llei 46/80 d'1 d'octubre).

Amb independència del que s'ha dit, aquelles obres i reparacions que tot i essent de caràcter «necessari» tinguin origen en danys dolosos o culpables produïts per l'arrendatari o per les persones que amb ell convisquin, aniran al seu càrrec, i a més, si ha existit intencionalitat o mala fe, es donarà tanmateix causa de desnonament (art. 111 Llei arrendaments urbans en relació als art. 1561 a 1564 Codi Civil).

En el quadre que acompanya aquest article, s'intenten esquematitzar les característiques dels esmentats tipus d'obres. Esperem que aquest resum de supòsits serveixi per aclarir alguns conceptes sobre el tema de les obres en els habitatges de lloguer, i també per conscienciar-nos del caràcter viu i dinàmic del Dret com a instrument per aconseguir la Justícia.

Detall de les cases de l'Onyar.



Robert Brell és advocat.