

ARRENDAMIENTOS. Las obras de mejora. Los conceptos de gasto y de mejora son indistintamente utilizados por el Código Civil como consecuencia de haber trasladado al régimen de las mejoras la clásica división tripartita de los gastos, que los distingue en necesarios, útiles y suntuarios, cuando efectivamente son diferentes tanto desde un punto de vista económico como jurídico. En general, los gastos consisten en una inversión, que, desde un plano económico, pueden dar lugar a un desembolso que tiene por finalidad el mantenimiento o conservación del estado de la cosa, o a un desembolso que produce un aumento de su valor. Desde un punto de vista jurídico, los primeros son gastos de conservación o de reparación, y técnicamente son conocidos como gastos necesarios. Los gastos de mejora o plusvalía, aumentan tanto el valor de uso de la cosa objeto de las mismas ("plusutilitas"), cuanto incrementan el valor de mercado o de renta de la cosa ("plusreditus"). Estos gastos de mejoras pueden denominarse técnicamente como impensas, pues, frente a los demás gastos o expensas, sólo aquéllos son susceptibles de producir un aumento del valor de la cosa.

Se distinguen las siguientes clases de mejora:

- Por razón de la función que cumplen en la cosa, se distingue entre mejoras útiles y mejoras voluptuarias o suntuarias. Las primeras proporcionan un acrecentamiento objetivo y económicamente mensurable, y las segundas ofrecen una ventaja estimable mayormente desde un punto de vista subjetivo y en términos de estética, comodidad o placer.
- Por razón de su origen, pueden distinguirse las mejoras voluntarias y las mejoras forzosas u obligatorias. Las primeras tienen su origen en la voluntad unilateral del propietario, de un legítimo poseedor (unilaterales), o de la autonomía del convenio entre ambos (bilaterales), mientras que las mejoras obligatorias, en cambio, son aquellas que encierran un verdadero deber de

mejorar, impuesto por la Ley, o por una resolución judicial o administrativa firme (realización de obras útiles que no pueden razonablemente diferirse hasta la conclusión del contrato).

- Por la titularidad de la cosa mejorada, se distinguen las mejoras en cosa ajena y las mejoras en cosa propia. A las primeras se equipara la mejora realizada en cosa propia sujeta a restitución, o en cosa ajena que se tiene por propia o que, en virtud de un título legítimo, se tiene un especial poder de disposición sobre ella (mejora hecha sobre un bien privativo por el otro cónyuge). Las mejoras en cosa propia, por el contrario, son las mejoras obligatorias impuestas por la ley, y también las voluntarias mejoras útiles hechas por el propietario.
- Por la naturaleza del resultado, las mejoras pueden ser materiales e inmateriales o jurídicas. Las mejoras materiales son las que se producen en la cosa misma, al lado de las inmateriales, producidas en el "status" jurídico de la cosa (por ejemplo, extinción de una servidumbre).

Para los gastos de conservación, cuando los realiza el arrendatario, la regla es el derecho de su restitución íntegra, mientras que para las obras de mejora existe un doble criterio: 1.º) Las mejoras útiles realizados por el arrendatario se restituyen hasta la concurrencia de la plusvalía que provocan en la cosa, es decir, por la suma menor entre su importe y el aumento de valor (cfr., arts. 1573 CCiv, en relación con los arts. 502, párrafo 2.º CCiv y 453, párrafo 2.º CCiv); y 2º) Las mejoras suntuarias no son abonables, pero podrá el arrendatario llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa si no sufriera deterioro, y el propietario no prefiera abonar su importe ("ius tollendi" del art. 1.573 CCiv en relación con los arts. 487 y 454 CCiv).



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

No deben confundirse las obras de mejora -ya sean útiles o suntuarias- con la mejora propiamente dicha, que es el resultado del gasto o impensa material o jurídica, que aumenta duraderamente el valor, la utilidad o el rendimiento de una cosa. De ello resulta que, en principio, las mejoras son producto de la inversión derivada del tipo concreto de gastos de mejora, que son útiles, dado que las suntuarias, que acrecientan la estética de la cosa, no aumentando su rendimiento o valor, sino que se realizan "ad pompam vel ostentationem", con fines de puro lujo o mero recreo del que detenta la cosa. Entre la obra mejorativa o impensa, y el resultado o la mejora propiamente dicha debe necesariamente existir un nexo de causalidad esencial, del incremento de la utilidad o del valor de mercado o de renta de la cosa mejorada, y de ahí que las obras suntuarias sólo impropriadamente puedan denominarse "mejoras". En rigor, la mejora se define por el desplazamiento, voluntario o forzoso, de valor patrimonial, que normalmente se produce de un patrimonio a otro, aunque también puede tener lugar dentro de un mismo patrimonio (por ejemplo, mejoras hechas por el arrendador).

Alfredogarcialopez

ABOGADOS



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS

4

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

5

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com