

## LAS OBRAS Y REPARACIONES EN EL LOCAL COMERCIAL

### I. REPARTO DE LA CARGA DE LAS OBRAS Y REPARACIONES ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO

Se desprende del artículo 1.719 del Código Civil francés que el arrendador debe al arrendatario todas las obras y/o reformas que permitan el uso para el cuál se alquilan los locales. Además, en virtud del artículo 1720 del mismo código, el propietario debe realizar "*todas la reparaciones que puedan ser necesarias al margen de las arrendaticias.*" A este respecto cabe precisar que, según el artículo 1755 del mismo código, no se consideran a cargo del arrendatario las reparaciones resultantes del paso del tiempo o de la fuerza mayor.

En la práctica, la línea entre reparaciones a cargo del arrendatario y las que no lo están, no siempre es fácil, por lo que los contratos de arrendamiento prevén en general el reparto de la carga de las obras y reparaciones.

Sin embargo, en aras de una mejor protección del arrendatario, recientemente, el legislador ha restringido considerablemente el margen de negociación al respecto.

Así, por un lado, el artículo L 145-40-2 del Código Mercantil francés exige que cualquier contrato de arrendamiento incluya un inventario exacto y limitativo de las obras y reparaciones que incumben al arrendatario (lo que viene a ser, en realidad, una transposición de la jurisprudencia).

Por otro lado, en virtud del artículo R 145-35 del mismo código, "*los gastos relativos a las reparaciones mayores mencionadas en el artículo 606 del Código Civil*" no pueden estar a cargo del arrendatario. En concreto, desde esta reforma reciente, ya no es posible poner a cargo del arrendatario reformas consistentes, por ejemplo, en la restauración de la fachada, la reconstrucción parcial o total del tejado o la reparación o cambio de la calefacción colectiva.

En este sentido, cabe destacar que bajo la ley española, las disposiciones legales sobre el reparto de las obras, reformas y reparaciones operan de forma supletoria a la voluntad de las partes, por lo que, en la práctica, todas las obras y reformas, sea cual sea su naturaleza, quedan contractualmente a cargo del arrendatario.

## II. LAS OBRAS QUE DEBE SOPORTAR EL ARRENDATARIO

Cuando se termina el contrato de arrendamiento, si el propietario tiene la intención de reconstruir el edificio, tiene la posibilidad de elegir entre rechazar la renovación del mismo (mediante el pago de una indemnización por desalojo) o la reubicación del arrendatario en *"un local que corresponda a sus necesidades y posibilidades, situado en un emplazamiento equivalente"* (artículo L 145-18 del Código de Comercio francés.) Sin embargo, esta obligación, en sí misma, no protege al arrendatario contra una revisión de la renta a la alza (en caso de controversia, se deberá ir ante los tribunales).

Además, el Código Mercantil francés prevé el caso particular de las obras de elevación del edificio en el que están situados los locales, que se realizarán tras la terminación del contrato de arrendamiento. En este caso, el arrendador puede aplazar la renovación del contrato de arrendamiento por un período máximo de tres años. Esto equivale a una expulsión temporal cuya compensación no podrá exceder tres años de alquiler.

En cuanto a las obras realizadas por el arrendador durante el contrato de arrendamiento, y más específicamente sobre el impacto que pueden tener sobre el funcionamiento del negocio, las disposiciones legales sobre el arrendamiento comercial no prevén nada. Por lo tanto, es la ley común que regirá esta cuestión, y en particular el artículo 1.724 del Código Civil, según el cual, salvo si los locales se convierten inaptos para su uso, el arrendatario tendrá que "sufrir" cualquier obra de reparación urgente que no pueda ser retrasada, independientemente del hecho que una parte de los locales queden inutilizables durante la obra. Sin embargo, el mismo artículo establece que si el "sufrimiento" llegara a durar más de 21 días, *" el precio del arrendamiento se reducirá de forma proporcional al tiempo y a la parte de la cosa arrendada de que hubiese sido privado. "*

Lo que resulta bastante similar al derecho español, ya que las disposiciones supletorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos establecen que si la duración de la obra del arrendador es superior a 20 días se aplicará una reducción proporcional de la renta.

En la práctica, los contratos derogan frecuentemente estas disposiciones de derecho común, que no son de orden público. Efectivamente, para regir esta cuestión, las partes establecerán, normalmente, una cláusula que eximirá al arrendador de cualquier compensación o reducción del alquiler, independientemente de la duración de la obra y de las molestias derivadas. Sin embargo, los tribunales intentarán garantizar que esta cláusula no tenga como efecto el de liberar al arrendador de su "obligación de entrega" (en la hipótesis en que el arrendatario tuviera que cerrar el negocio durante el período de las obras) o su obligación de garantizar el disfrute pacífico de los locales (en la hipótesis en que las molestias fueran excesivas).

### III. LAS OBRAS O REFORMAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO

A los efectos de su actividad, el arrendatario puede estar obligado a realizar obras en el local objeto del contrato de arrendamiento. Estas obras serán más o menos importantes, dependiendo de si se trata de transformaciones (por ejemplo, construcción, eliminación o desplazamiento de paredes) o de reformas sencillas (por ejemplo, pintura, moqueta).

Si las obras modifican el local, es indispensable obtener el permiso previo del arrendador bajo pena de la rescisión del contrato de arrendamiento y de tener que restaurar el local a su estado original.

En cuanto a qué pasará con estas obras y mejoras al final del contrato de arrendamiento, si no se indica lo contrario, el propietario tendrá la opción entre solicitar que el local sea restaurado a su estado original o convertirse en propietario de las mismas, en caso de que estén incorporadas en el edificio, a través del efecto del “derecho de accesión”.

En este último caso, y siempre que hayan sido autorizadas por el arrendador, estas obras o reformas, deberán entonces ser indemnizadas al arrendatario, según uno de los dos métodos siguientes, a elección del arrendador:

- Ya sea con una indemnización equivalente al coste de los materiales y de la mano de obra utilizada;
- Ya sea con una indemnización equivalente al aumento del valor de la propiedad.

Pero a menudo el propietario intentará imponer una cláusula de “no indemnización”, ya que el derecho a indemnización por obras y reformas no es de orden público.

Advertencia: si se renueva el contrato de arrendamiento, se generará un nuevo contrato de arrendamiento. Así, en lo que se refiere a las obras y reformas, como el “derecho a accesión” surtirá efecto al término del contrato inicial, el arrendador podrá reclamar que se aparte el “*plafonnement*” del precio del alquiler teniendo en cuenta las nuevas características del local! En este sentido, suele ser muy útil que el arrendatario negocie una cláusula que prevea la que el “derecho de accesión” solo entrará en vigor cuando se termine definitivamente el disfrute de los locales.

Abril 2017

*La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.*

*Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.*