

CUNEF

COLEGIO UNIVERSITARIO DE
ESTUDIOS FINANCIEROS

**Máster Universitario en Acceso a la
Profesión de Abogado**

APROXIMACIÓN PRÁCTICA A LA PROBLEMÁTICA ARRENDATICIA EN MATERIA DE OBRAS

Autor: ANA SÁNCHEZ MUÑOZ

Tutor: ISRAEL HERNANDO AGUAYO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
1 LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA, ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	2
1.1 DESCRIPCIÓN Y ENCUADRAMIENTO DEL PRECEPTO EN LA NORMATIVA	3
1.2 ALCANCE DE LA OBLIGACIÓN DE REPARACIÓN. OBRAS EXIGIDAS POR LA AUTORIDAD PÚBLICA Y LAS QUE AFECTAN A ELEMENTOS COMUNES	4
1.3 LA CULPA DEL ARRENDATARIO Y LA DESTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA COMO LÍMITES A LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR. OBLIGACIÓN DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS	6
1.4 OBRAS SUSCEPTIBLES DE APLAZAMIENTO Y LA POSIBLE REDUCCIÓN DE LA RENTA..	10
1.5 NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR DE LA NECESIDAD DE REPARAR Y REPARACIONES DE CARÁCTER URGENTE	11
1.6 LAS PEQUEÑAS REPARACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO	13
1.7 AP DE MADRID (SECCIÓN 10ª), SENTENCIA NÚM. 64/2016 DE 10 FEBRERO (JUR/2016/102110).....	13
2 LAS OBRAS DE MEJORA EN LAS VIVIENDA, ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	15
2.1 APARICIÓN DEL PRECEPTO Y CONCEPTO DE MEJORA.....	15
2.2 REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA POR EL ARRENDADOR.....	16
2.3 NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO DE LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA.....	18
2.4 ACTUACIONES DEL ARRENDATARIO TRAS RECIBIR LA NOTIFICACIÓN DEL ARRENDADOR.....	19
2.5 AP DE MADRID (SECCIÓN 25ª) SENTENCIA NÚM. 439/2009 DE 2 OCTUBRE (JUR 2010/21394).....	22
3 LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO, ARTÍCULO 23 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	24
3.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, SU EVOLUCIÓN y ALCANCE	24
3.2 OBRAS QUE REQUIEREN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR Y LAS QUE NO LO NECESITAN	25
3.3 OBRAS QUE DISMINUYEN LA ESTABILIDAD O LA SEGURIDAD DE LA VIVIENDA ARRENDADA.....	27
3.4 CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.....	27
3.5 AP DE MURCIA (SECCIÓN 4ª) SENTENCIA NÚM. 4/2001 DE 9 ENERO (JuR 2001/81551).....	28
4 LOS ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD, ARTÍCULO 24 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	30
4.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, SU EVOLUCIÓN Y ENCUADRAMIENTO	30

4.2	OBRAS O ACTUACIONES REALIZABLES POR EL ARRENDATARIO	31
4.3	CONSIDERACIÓN DE PERSONA DISCAPACITADA	32
4.4	LA NOTIFICACIÓN: FORMA, CONTENIDO Y SUJETOS.....	33
4.5	REPOSICIÓN DE LA VIVIENDA AL ESTADO ANTERIOR	34
4.6	AP DE GRANADA (SECCIÓN 4ª) SENTENCIA NÚM. 445/2002 DE 4 SEPTIEMBRE	35
5	CONCLUSIONES	37
6	BIBLIOGRAFÍA	39

ABREVIATURAS

LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
CC	Código Civil
AP	Audiencia Provincial
TS	Tribunal Supremo
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
IASS	Instituto de Atención Social y Sociosanitaria

INTRODUCCIÓN

El objetivo a conseguir con la realización de este trabajo: “**APROXIMACIÓN PRÁCTICA A LA PROBLEMÁTICA ARRENDATICIA EN MATERIA DE OBRAS**”, se centra en explicar las obligaciones que tienen las partes a la hora de responder frente a obras que haya que llevar a cabo a lo largo de la relación arrendaticia, las que vengan impuestas por ley, comunidades de propietarios o resoluciones tanto administrativas como judiciales, los incumplimientos que puedan generarse y sus consecuencias y los derechos a los que pueden optar las partes.

Se ha reunido y recabado toda la información necesaria que nos permita afrontar de manera clara y rigurosa la casuística que se presenta a la hora de abordar los distintos tipos de obras en los llamados alquileres urbanos de vivienda.

Los arrendamientos urbanos, como es sabido, presentan multitud de aspectos que pueden llevar a situaciones problemáticas entre el arrendador y el arrendatario. Este trabajo se fija, fundamentalmente, en uno de ellos, las obras que se pueden o no, realizar por parte del arrendador o el arrendatario y las consecuencias que para las partes conllevan las mismas.

Numerosos autores, en distintos estudios, recogen entre muchos otros temas esta problemática mencionada y aquí se ha intentado plasmar lo que ellos aportan, pero referido en concreto a la ya mencionada “Problemática en materia de obras”

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre en sus artículos 21 a 24 regula las obras que pueden llevarse a cabo en los arrendamientos urbanos de vivienda.

Las leyes existentes en nuestro país intentan dar respuesta justa a toda la problemática que se suscita entre las partes. Pero éstas, cómo es lógico no son inmutables, van cambiando para dar respuesta a la evolución de la sensibilidad social y a las nuevas necesidades que surgen o que en otro tiempo no se contemplaban. Por esto, en este estudio también se recoge la evolución de leyes a las que es necesario acudir.

El análisis se desarrollará teniendo en cuenta la reforma llevada a cabo por la Ley 4/2013 de 4 de julio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y viendo cómo ha ido evolucionando la materia a lo largo de las diferentes leyes hasta la actual ley del 2013.

Se dará a conocer la problemática que conlleva la materia de obras a través del análisis de sentencias en las cuales se observan las diferentes controversias que pueden llegar a producirse en relación con esta cuestión.

En el epígrafe primero se analiza en profundidad la obligación que tiene el arrendador frente al arrendatario a la hora de realizar las obras necesarias para mantener la habitabilidad de la vivienda y al mismo tiempo la obligación que tiene el arrendatario de comunicarle la necesidad de estas reparaciones.

Finalmente veremos como la Ley 4/2013 introdujo una novedad en lo relativo a las reparaciones de pequeña entidad y es que estas van a correr a cargo del inquilino.

En el epígrafe segundo, se recoge la regulación de las obras que está obligado a soportar el arrendatario al no poder aplazarse las mismas hasta la terminación del arrendamiento. Para llevarse a cabo estas obras, que vienen impuestas por la autoridad administrativa, judicial o por la comunidad de propietarios, el arrendador tendrá que cumplir con una serie de condiciones entre las que está la debida notificación al inquilino. Por su parte éste tiene una serie de derechos como puede ser el desistimiento o la reducción de la renta en caso de soportar las obras.

En el epígrafe tercero, se estudian aquellas obras que puede realizar el arrendatario siempre y cuando las consienta el arrendador, y las que prohíbe la LAU al considerarlas un peligro no solo para la propia vivienda sino para la seguridad de las viviendas colindantes y para los que en ellas residen. Además, veremos las consecuencias que pueden derivar del incumplimiento de las condiciones que la ley establece para el inquilino.

En el último epígrafe del trabajo se estudia la novedad que ha supuesto el artículo 24 de la LAU para las personas que ostentan la condición de discapacitado o para los mayores de setenta años. Gracias a esta nueva regulación estas personas pueden llevar a cabo obras para mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda arrendada, notificando al arrendador la intención de llevarlas a cabo y acreditando debidamente la minusvalía.

1 LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA, ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Artículo 21. Conservación de la vivienda.

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario

estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

1.1 DESCRIPCIÓN Y ENCUADRAMIENTO DEL PRECEPTO EN LA NORMATIVA

El artículo 21 de la LAU hace referencia a la obligación de conservación que tiene el arrendador con respecto a la vivienda objeto de arrendamiento. Dicha obligación de conservación, sin embargo, no es absoluta, sino que tiene límites objetivos, la destrucción de la vivienda en su límite superior, y las pequeñas reparaciones en el inferior, y subjetivos, la culpa del arrendatario, así como la obligación del arrendatario a soportar la realización de obras¹.

Las obras necesarias a las que hace referencia este precepto tienen como antecedente legislativo los artículos 107 a 111 y 113 del Texto Refundido de la LAU, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, así como los artículos 1554.2º, 1558 y 1559.II del Código Civil.

El contenido del artículo 21 de la Ley de arrendamientos urbanos no ha sufrido alteración alguna con la reforma de la LAU, operada por la Ley 4/2013, de 4 de julio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Si bien es cierto, que este precepto sí que ha ido puliendo e introduciendo matizaciones con respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 caracterizada por ser enrevesada. Entre las innovaciones se encuentra la cuestión referente a la responsabilidad por los deterioros causados en la vivienda donde se establece una presunción de culpa del arrendatario y otra es la basada en dar facilidades a quien propone desempeñar reparaciones en la vivienda arrendada. Mantiene la diferenciación entre las obras de reparación y conservación y la obligación de la realización

¹GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F y otros. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova - Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pp. 442 y 443.

de reparaciones necesarias que tiene el arrendador apoyándose en los artículos 1554.2º, 1563 y 1564 del Código Civil².

1.2 ALCANCE DE LA OBLIGACIÓN DE REPARACIÓN. OBRAS EXIGIDAS POR LA AUTORIDAD PÚBLICA Y LAS QUE AFECTAN A ELEMENTOS COMUNES

Ya se nos decía al inicio del artículo que *“El arrendador está obligado a realizar, (...), todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido”*. Para entender esta obligación del arrendador a la que hace alusión este artículo haremos una diferenciación entre lo que es reparación y lo que es conservación.

Las obras de reparación son aquellas en las que tiene que haber como base la existencia de un daño, daño causado en la vivienda que puede deberse al mero paso del tiempo, bien causado por alguna de las partes del contrato de arrendamiento, fuerza mayor o caso fortuito. Éstas son necesarias para que la vivienda recupere sus características iniciales pactadas en el contrato y que se han visto modificadas o perdidas por los daños que antes hemos descrito.

Las obras de conservación son aquellas que deben ser realizadas para prevenir posibles daños o deficiencias futuras que puedan darse o para eludir que lleguen a producirse. Podemos estar hablando de posible pérdida de propiedades o destrucción de la vivienda, lo que en definitiva sería un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad de la misma.

De todo esto se puede concluir que las reparaciones a las que hace mención el artículo 21 son aquellas encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos, en cuanto a la conservación de la misma³.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de febrero de 2011 (RJ 2012,4994), manifiesta que “son reparaciones necesarias las que por su naturaleza son indispensables para mantener la vivienda en uso, y las impuestas por la autoridad competente” Son reparaciones que deben realizarse ineludiblemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada por ejemplo: la renovación o sustitución de elementos de instalaciones de conducción de agua y desagüe⁴, también las que hacen referencia a instalaciones de servicios de suministros de fluidos de energía como agua, luz, gas ...⁵, la supresión de goteras así como otras reparaciones destinadas a subsanar el desmerecimiento del edificio que proceda del

² RODRÍGUEZ MORATA, F., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters – Aranzadi Pamplona, 2013, pp. 690 a 692.

³ Díez- PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Las relaciones obligatorias*. 6ª ed., Civitas,. Madrid, 2008, pp 573 y ss.

⁴ En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 1970.

⁵ En este sentido la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Toledo de 26 de octubre de 2000.

desgaste natural de la cosa o del mero transcurso del tiempo⁶, las realizadas en la techumbre para impedir infiltraciones en los edificios y las necesarias en puertas y ventanas para que la vivienda y las diferentes piezas necesarias que la componen estén cerradas y que el arrendatario y sus enseres puedan estar allí seguros.

Otras reparaciones con las que debe cumplir el arrendador son las exigidas por la Autoridad pública. Lo curioso de estas reparaciones es que son obligatorias por la Autoridad Pública pero no tienen por qué tener la consideración de necesarias o de conservación.

Los órganos competentes para ordenar la realización de obras de reparación de este tipo son las autoridades gubernativas (como pueden ser las Delegaciones Provinciales de la Vivienda; Ayuntamientos, aunque estos solo en materia de seguridad u ornamentación) y las autoridades judiciales. La diferencia entre unas y otras radica en que las autoridades gubernativas están facultadas por disposición legal para que de oficio ordenen la ejecución de determinadas obras dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, mientras que, las autoridades judiciales no tienen esas atribuciones, sino que se requiere que previamente se ejercite ante estas la correspondiente acción judicial⁷.

De acuerdo con RODRIGUEZ MORATA⁸, en aquellos casos en los que el arrendador no atienda al requerimiento hecho por la autoridad competente, el arrendatario solo podrá realizar a costa del arrendador las obras de reparación necesarias impuestas por la autoridad pública competente cuando transcurra el plazo fijado en la resolución para su ejecución y el arrendador no las haya ejecutado o cuando sean obras de carácter urgente⁹.

En cambio hay jurisprudencia que entiende que el arrendatario nunca puede por iniciativa propia sufragar los gastos que originen estas reparaciones necesarias de la vivienda ni tampoco tomar la iniciativa de practicarlas por sí solo¹⁰.

De forma conciliadora, la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Soria de 18 de diciembre de 1998 (AC 1998, 8456) esclarece que *“Ante una situación de necesidad de obras, el arrendatario tiene tres opciones: ponerlo en conocimiento del arrendador para que sea este quien las realice; realizarlas él mismo, previa notificación al propietario; o, por último, solicitar, siempre que por su parte se hubieran cumplido sus obligaciones arrendaticias, la resolución de contrato”*.

Con referencia a los daños que afectan a la habitabilidad de la vivienda arrendada y que se encuadran en la reparación de elementos comunes

⁶ En este sentido la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de León de 7 de abril de 2000 (AC 2000, 1595).

⁷ ALBACAR LÓPEZ, J.L., *Legislación de Arrendamientos Urbanos, Doctrina y Jurisprudencia, Tomo I*. Trivium, Madrid, 1996, p 1394.

⁸ RODRÍGUEZ MORATA, F., *op.cit.*, pp. 709 y 710.

⁹ En este sentido la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de A Coruña 17 de marzo de 2006 (JUR 2006, 132473).

¹⁰ En este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 27 enero de 2000 (AC 2000, 3272).

tenemos dos soluciones a los mismos, una es la consistente en afirmar la prolongación de la obligación del arrendador también a estas reparaciones, de manera que si no se realizan se imputan a dicho arrendador, la otra sería entender que dichas obras exceden de las contempladas en el artículo 21 LAU.

Apoyando la primera postura encontramos la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1989 que declara que es el arrendador el que debe asumir la reparación de daños en elementos comunes y en caso de que la Comunidad no permitiera la realización de las obras, la obligación del arrendador se convertiría en una obligación indemnizatoria e incluso resolutoria.

De otra manera en caso de que entendiéramos que la asunción por parte del arrendador de la obligación de reparación de los daños de elementos comunes excede del artículo 21 de la LAU, éste tendría que instar las acciones oportunas para acceder a la reparación del elemento común. En caso de no hacerlo aparecería la responsabilidad por incumplimiento de obligaciones recogida en el artículo 1258 CC.

Además de que en caso de que la vivienda se encuentre en condiciones de inhabitabilidad se otorgaría al arrendatario la posibilidad de resolver o suspender el contrato¹¹.

1.3 LA CULPA DEL ARRENDATARIO Y LA DESTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA COMO LÍMITES A LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR. OBLIGACIÓN DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS

La obligación de reparar contenida en el artículo 21 de la LAU se fundamenta en el principio de conservación de la cosa arrendada. Ahora bien, esta obligación de reparar tiene dos límites, uno de ellos de carácter subjetivo como es la culpa del arrendatario y otro de ellos objetivo, que es la destrucción de la vivienda.

Este límite de carácter subjetivo se menciona en el apartado primero del artículo 21 de la LAU que declara que *“El arrendador está obligado a realizar (...) todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad (...) salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”*, es decir que cuando se pueda imputar el deterioro que se ha generado en la vivienda al arrendatario, el arrendador no tendrá la obligación de asumir la reparación.

La novedad introducida con respecto al artículo 111 de la LAU de 1964 es la remisión expresa del artículo 21 al artículo 1563 CC el cual incorpora la presunción “*iuris tantum*” de culpabilidad del arrendatario. De acuerdo con esta presunción es el arrendatario quien tiene la carga de la prueba, es decir, debe

¹¹ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F. y otros, op. cit., pp. 451 y 452.

probar que en los deterioros generados en la vivienda arrendada él no tuvo que ver, no fue el culpable de que se produjeran (artículo 1563 CC) o bien no se produjeron por personas que pudieran convivir en su casa (“personas de su casa” expresión que es recogida en el artículo 1564 CC).

El artículo 1564 CC no exige que las personas que pudieran haber provocado desperfectos en la vivienda tengan que estar sujetas a la economía o autoridad del arrendatario, sino que la única exigencia es que convivan en la casa. Por ejemplo: parientes, sirvientes, empleados que trabajen en la vivienda prestando algún servicio etc. En todos estos casos es el arrendatario el que tiene que asumir la responsabilidad que se recoge en el ya mencionado artículo 21 de la LAU¹².

En el caso de que el arrendador optase por ejecutar las reparaciones y reclamar su importe al arrendatario, no podrá llevar a cabo acciones contra el arrendatario hasta que concluyan las mismas y se conozca su coste real. Por otro lado, si estos deterioros han sido causados por las personas a las que hemos hecho alusión anteriormente recogidas en el artículo 1564 CC, la demanda reclamando el importe de las reparaciones se dirigirá primero contra el arrendatario y subsidiariamente en caso de que el arrendatario se encontrara en situación de insolvencia entonces ya iría contra quien causó el daño de forma directa¹³.

Otros deterioros a los que debemos hacer referencia son aquellos causados en la vivienda no por culpa sino por una conducta dolosa del arrendatario, en estos casos el arrendador podrá acudir a lo dispuesto en el artículo 27.2. d) LAU, que contempla la posibilidad de resolver el contrato cuando se aprecie dicha conducta.

Por último, en lo relativo a deterioros tenemos que mencionar los producidos por causas fortuitas o incluso desconocidas, en estos se sigue considerando que existe una presunción de culpa del arrendatario, y para que éste pueda quedar liberado deberá demostrar que en el siniestro no hubo culpa ni negligencia por su parte. Entre estos se encuentran los deterioros causados por incendios, así lo manifiestan las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1996 (RJ 1997,6365) y de 30 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3193).

El segundo límite, de carácter objetivo es la destrucción de la vivienda. El artículo 21.1 de la LAU acaba sentenciado que *“La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28”*. Es decir, que la destrucción supone no solo la extinción de la vivienda sino la desaparición de la obligación de reparar que tenía impuesta el arrendador.

En primer lugar, ante la destrucción como consecuencia de un incendio se acude al artículo 1563 CC y 1183 CC que recoge la presunción de

¹² SANTOS BRIZ, J., y MADRIGAL GARCÍA, C., *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Carperi, Madrid, 1995, p.169.

¹³ LUCAS FERNÁNDEZ, F.A., *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Comares, Granada, 1995, pp. 283 y 284.

culpabilidad del arrendatario, debido a que es el poseedor de la vivienda en el momento del suceso, éste es el que deberá demostrar que no ha sido el responsable, acreditando alguna causa alternativa como desperfectos en la instalación eléctrica, incendio en otra vivienda cercana o en elementos comunes que han podido afectar a la vivienda arrendada. Si además de demostrar la falta la culpabilidad cumple con la obligación del artículo 21.3. CC de notificar las deficiencias así como de realizar las reparaciones de carácter urgente, se le exonerará de responsabilidad ante la destrucción producida¹⁴.

De haberse producido la destrucción sin mediar culpa del arrendatario, el arrendador tampoco tendría la obligación de llevar a cabo las reparaciones pertinentes porque estaríamos ante una reconstrucción, una pérdida de la finca, y no unas reparaciones¹⁵. Los supuestos de destrucción parcial de la vivienda se equiparan a casos de ruina, en los que el coste de las obras necesarias supera el 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno, en estos casos se entiende que hay pérdida de vivienda, por esto es incongruente que hablemos de la persistencia de la obligación de reparar cuando lo que hay que llevar a cabo es una reconstrucción¹⁶.

En segundo lugar, en los casos en los que sea el arrendador el culpable de la destrucción o la pérdida de la vivienda se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la LAU el cual recoge la posibilidad que tiene el arrendatario de suspender el contrato o desistir del mismo, sin recibir indemnización. Sin embargo, al ser ésta una disposición dura, autores como RODRIGUEZ MORATA¹⁷ consideran que resulta más razonable aplicar el artículo 27.1. LAU que haciendo remisión del artículo 1124 CC permite que el arrendatario pueda exigir la indemnización de los daños en todo caso.

Por otro lado, por lo que se refiere a la contratación de seguros de viviendas que son objeto de arrendamiento, tenemos que dejar claro en primer lugar que cuando se formaliza un contrato de arrendamiento, una de las cuestiones que puede ser objeto de controversia es la relativa a quien tiene que hacerse cargo del pago de la cuota de seguro de hogar, que normalmente se contrata para hacer frente a las posibles contingencias que puedan darse.

Previamente hay que reseñar que no existe obligación alguna de contratar dicho seguro. La Ley de Arrendamientos Urbanos no prevé nada en relación a esta cuestión ni impone a ninguna de las partes la contratación de dicho seguro. Es, por tanto, una cuestión que queda a la libre decisión de las partes, las cuales, además podrán estipularlo en el correspondiente contrato de arrendamiento que formalicen, si así lo desean.

¹⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 717.

¹⁵ En este sentido se pronunció la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Valladolid de 27 de noviembre de 1995.

¹⁶ SERRANO GARCÍA J., *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Valladolid, 1994, p.300.

¹⁷ RODRÍGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 718.

Ahora bien, lo más habitual es que sí que se contrate un seguro que cubra los posibles desperfectos o situaciones en las que la vivienda se menoscaba o sufre algún tipo de daño. El arrendador siempre tendrá interés en que la vivienda en sí, es decir, el continente, sea asegurado y estén cubiertos los posibles daños que se ocasionen a la misma, por lo que lo más frecuente es que el seguro por el continente se abone por el propio arrendador.

Por su parte, es también frecuente que el arrendatario contrate un seguro por el contenido, ya que muchas veces se introducen en la vivienda muebles o enseres que tienen un determinado valor y que merece la pena asegurar. También puede darse perfectamente el caso de que el contenido esté asegurado por el arrendador, siempre que este tenga interés en algo que se encuentre dentro de la vivienda.

En conclusión, en esta cuestión hemos de atender a la libertad de pacto entre las partes y la facultad que tienen ambos, arrendador y arrendatario, de contratar seguros para la vivienda de forma independiente, y tanto por el continente como por el contenido.

La sentencia núm. 138/2017 de 31 de julio de la sección primera de la Ilustrísima Audiencia Provincial de la Rioja entendió que *“ No cabe olvidar que suele ser práctica habitual en los contratos de seguro en materia de responsabilidad civil, que la responsabilidad que se cubre es la extracontractual del asegurado, o personas que del mismo dependan en el inmueble, pero no la de terceros, como es el caso de los inquilinos, salvo que se establezca expresamente en la póliza, de manera que salvo que haya indicación expresa de que la vivienda se encuentra alquilada y que la cobertura de la responsabilidad civil se extiende también al arrendatario, los daños provocados por el inquilino podrán ser repetidos por la aseguradora por las indemnizaciones que haya realizado por tales daños en los ámbitos de su contrato de seguro.*

Junto con lo señalado y en relación con el art. 73 LCS cabe indicar que el riesgo cubierto por el seguro de responsabilidad civil es el del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero por un hecho de cuyas consecuencias sea civilmente responsable, de manera que si no hay responsabilidad civil del asegurado no nacerá la obligación del asegurador.

*Conclusión de lo anterior es que en el contrato suscrito por el propietario debería constar expresamente en la póliza, no solo que la vivienda se encuentra arrendada, sino que se extiende la cobertura de responsabilidad civil contratada al inquilino”*¹⁸.

Lo que nos muestra esta sentencia es que lo habitual cuando se contrata un seguro en materia de responsabilidad civil para una vivienda, es que haya sido contratado entre el arrendador y la entidad aseguradora concreta, aunque ésta responsabilidad se extienda al inquilino que esté

¹⁸ En este sentido encontramos los párrafos sexto, séptimo y octavo de las consideraciones generales que se recogen en los fundamentos de derecho de la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de la Rioja (Sección 1ª) núm. 138/2017 de 31 de julio JUR/2017/246647.

habitando en el inmueble. Cabe hacer mención de que para que los daños generados en el inmueble arrendado sean asumidos por la entidad aseguradora es necesario que en la póliza el arrendador deje constancia de que la vivienda está sujeta a un arrendamiento y que desea que la cobertura de responsabilidad civil se extienda al arrendatario. En caso de que no se deje constancia de ello en la póliza, la entidad aseguradora podría asumir responsabilidad de cara al arrendador, pero luego emprender acción de repetición sobre el arrendatario siempre y cuando los daños hayan sido causados por él.

1.4 OBRAS SUSCEPTIBLES DE APLAZAMIENTO Y LA POSIBLE REDUCCIÓN DE LA RENTA

La facultad de paralización o aplazamiento se entiende y justifica frente a las obras de mejora o conservación voluntarias de la vivienda que buscan el beneficio del arrendador y que no pueden ser impuestas por el arrendatario. Sin embargo, no pueden retrasarse o aplazarse las obras de reparación que pueden ser incluso exigidas por el inquilino.

Al margen de las obras de posible aplazamiento, el artículo 21.2. LAU recoge la carga que tiene el arrendatario de soportar ciertas obras que no pueden retrasarse hasta la finalización del contrato, a pesar de las molestias que le generen o incluso de la privación de parte de la vivienda. Como consecuencia de ello no se le reconoce al arrendatario el derecho a una indemnización por la simple molestia o privación de parte de la vivienda, pero si está contemplada una indemnización en ciertas situaciones concretas.

Corresponde el derecho a una indemnización cuando por falta de cuidado en las personas responsables de la ejecución de las obras de reparación se cause al arrendatario daño o deterioro en alguno de los objetos de su propiedad, cuando la reparación tenga su origen en actos u omisiones imputables al arrendador, cuando incluso en la vivienda arrendada se lleve a cabo una actividad profesional y las obras provoquen una pérdida de clientela para el arrendatario, o incluso como consecuencia de negligencia o dolo a la hora de la realización de las obras se hayan aumentado los inconvenientes habituales¹⁹.

Una cuestión a tener en cuenta en lo que se refiere a la privación de parte de la vivienda, es que el legislador reconoce en el segundo párrafo del artículo 21.2. LAU que cuando dicha privación dure más de veinte días, el arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta. Es decir, que a la hora de disminuir la renta al arrendatario se tienen que tener en cuenta dos elementos, la parte inhabitable de la vivienda y el tiempo que dure dicha inhabitabilidad. Por lo que solo si las obras provocan una privación de la

¹⁹ LUCAS FERNÁNDEZ, F.A., op. cit., p. 388.

vivienda durante más de veinte días podrá el arrendatario tener derecho a la disminución de renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado, entendiéndola no por su extensión sino por la utilidad que al arrendatario le suponga. Por ejemplo: no es lo mismo que el arrendatario se vea privado de un baño cuando en la vivienda hay dos, que se vea privado de la cocina lo cual le provocaría una mayor molestia²⁰.

La reducción de la renta es un derecho del que dispone el arrendatario y por ello tiene la posibilidad de renunciar a él. Para que la renuncia se considere válida el arrendatario debe haberlo hecho constar en un pacto especial y posterior al contrato de arrendamiento firmado por las partes intervinientes.

1.5 NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR DE LA NECESIDAD DE REPARAR Y REPARACIONES DE CARÁCTER URGENTE

El artículo 21.3. LAU señala en un primer lugar que *“El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. (...)”* Es decir, se contempla la obligación, o carga que impone el artículo al arrendatario de hacer saber al arrendador cualquier reparación o cualquier deficiencia necesaria de ser subsanada.

En caso de incumplimiento por parte del inquilino del deber de comunicar dichas reparaciones al arrendador, se eliminaría el derecho a exigir la obligación de reparar que corresponde al arrendador, así lo declara la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de febrero de 2011 (RJ 2012, 4994). Ahora bien, si se conoce que dicho obligado conoce la existencia de daños en la vivienda por ejemplo por medio de una resolución administrativa, entonces sí que nos encontraríamos ante un presupuesto de exigibilidad de las reparaciones en cuestión²¹.

El momento de realizar la notificación al arrendador debe ser el más breve posible, así aparece reflejado en el artículo 1559 del CC, y en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1987, como que la brevedad dependerá del caso concreto.

De la forma de la notificación solo diremos que debe practicarse de forma fehaciente por parte del arrendatario, es decir que debe valerse del medio de prueba lo suficientemente adecuado para acreditar que se ha realizado una comunicación al arrendador y que este no pueda negar su recepción, ya que de no ser así el arrendatario podría ser el responsable de que hubiese un incremento de daños.

²⁰ COBACHO GÓMEZ, J.A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996, p.624.

²¹ GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Madrid, 1852, p. 457.

El destinatario de la notificación no tiene por qué ser únicamente el arrendador, sino que también son válidas las notificaciones judiciales o notariales recogidas en los artículos 152, 160, 161.3 y 162 LEC y el 202 del Reglamento Notarial.

El contenido de la notificación debe comprender la descripción de deterioros, una declaración formal del arrendador donde se confirme el estado en que se encuentra la vivienda ya sea por él o por un técnico especializado en la materia²².

Las consecuencias del incumplimiento de comunicar la necesidad de ciertas obras al arrendador por parte del inquilino no se contemplan en la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, pero remitiéndonos al artículo 1559 del CC, podemos entender que toda falta de notificación de desperfectos o daños que existan o que puedan derivarse de ella, conllevaran una responsabilidad para el arrendatario, y la categorización de su comportamiento como negligente. Ahora bien, el incumplimiento no está acompañado de un deber de reparar, sino que le limita para exigir al arrendador que repare los daños ocasionados por su negligencia. Únicamente se le podría exigir al arrendatario que asumiera el sobrecurso de las reparaciones generado por su comportamiento, pero nunca el coste total de las obras.

Por otro lado, la doctrina en su mayoría entiende que este incumplimiento del arrendatario no se incluye en las causas contempladas en el artículo 27 de la LAU como aquellas posibles de llevar aparejadas una resolución del contrato²³.

Por último, el segundo párrafo del artículo 21.3. de la LAU estipula que *“En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador”*. Es decir, que se contempla la posibilidad que ante daños inmediatos pueda el arrendatario llevar a cabo por el mismo las reparaciones pertinentes para subsanar dichos riesgos.

Para poder llevar a cabo estas reparaciones urgentes deberá cumplir con dos requisitos generales. El primero de ellos es que la reparación tenga la característica de necesaria, entendida como que se requiere de forma inminente, que sea de cierta importancia, un daño grave, que dicha reparación sea imprescindible para evitar la producción del daño, que no haya sido causado el mismo mediando dolo o culpa por parte del arrendatario, y que este además se haya ubicado dentro de la vivienda no estamos ante daños exteriores²⁴.

El segundo de los requisitos es que el arrendatario cumpla con la obligación de notificar al arrendador la necesidad de llevar a cabo las reparaciones urgentes que ha identificado en la vivienda, antes de ejecutarlas.

²² GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F., y otros, op. cit., pp. 466 y 467.

²³ SERRANO GARCÍA, J., op. cit., p. 300.; SANTOS BRIZ, J., y MADRIGAL GARCÍA, C., op. cit., p. 178.; LOSCERTALES FUERTES, D., *Los arrendamientos Urbanos*, Sepin, Madrid, 2013, p. 220.

²⁴ ALBACAR LOPEZ, J.L., op. cit., p. 420.

Este requisito tiene como finalidad que el arrendador tenga conocimiento del estado de la vivienda y que ante el daño inmediato pueda prevenirlo, además de tener la opción de llevar a cabo él, las obras y no el arrendatario.

En el caso de que el arrendatario sea quien realiza las reparaciones urgentes, tiene el derecho de acuerdo con el artículo 21.3. LAU a exigir el importe de las mismas, deduciéndoselo de la renta del mes siguiente a la terminación de las obras.

1.6 LAS PEQUEÑAS REPARACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO

Por último, el artículo 21.4. LAU ha supuesto la introducción de una novedad en el sistema de la legislación arrendaticia, aunque bien es cierto que ya encontraba precedentes en la ley 590 de la Compilación de Derecho Foral de Navarra. Este artículo excluye de la obligación impuesta al arrendador de reparar, las pequeñas reparaciones que deban llevarse a cabo por el uso de la vivienda arrendada. Estas reparaciones de escasa entidad corresponden al arrendatario, estaríamos hablando de arreglar un enchufe, cambiar una bombilla etc.

Existe parte de la doctrina que considera que la reparación debe ser “pequeña” atendiendo a un criterio cualitativo y a un criterio cuantitativo. Cualitativamente, entendiendo que la reparación sea pequeña desde el punto de vista de su origen, que se encuentre en el uso ordinario de la vivienda objeto de arrendamiento. Cuantitativamente entendiendo por pequeña reparación aquella que no afecte a la habitabilidad de la vivienda, es decir, de escasa extensión²⁵.

1.7 AP DE MADRID (SECCIÓN 10ª), SENTENCIA NÚM. 64/2016 DE 10 FEBRERO (JUR/ 2016/102110)

En esta sentencia se analiza una de las problemáticas a las que puede dar lugar la interpretación del artículo 21 LAU. Este artículo tiene como fundamento garantizar al arrendatario que ante reparaciones necesarias que se produzcan en la vivienda durante la vida del contrato de arrendamiento el arrendador responderá por ellas siempre que sea notificado de las mismas en el momento de conocerlas y siempre que no haya mediado dolo o culpa por parte del arrendatario.

En este caso concreto el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Collado Villalba, en la sentencia de 19 de octubre de 2015 desestimó la

²⁵ LOZANO ROMERAL, D., y DE FUENTES BAJARDI, J., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Praxis, Barcelona, 1994, p. 121.

pretensión interpuesta por la demandante, interponiendo la misma, recurso de apelación por el que se denuncia la errónea aplicación del artículo de la LAU entre otros preceptos que no son objeto de nuestro estudio en estos momentos.

En lo que respecta al incumplimiento del artículo 21, la demandante, ahora recurrente alega inhabilitad de la vivienda por razón de abundantes humedades en diferentes puntos de la casa. Ante estos hechos la Audiencia Provincial se ha manifestado declarando que ha quedado acreditado que la vivienda *“no reúne las condiciones de habitabilidad necesaria para poder ser alquilada, el propietario no ha cumplido con su obligación de arreglar los problemas de humedades y moho de la casa, compromiso adquirido por escrito con la arrendataria y que justifica la resolución contractual y la indemnización de daños y perjuicios solicitados”*. En primera instancia se consideró que las humedades existían, pero no que fueran tan graves como para hacer inhabitable la vivienda objeto de arrendamiento.

Además se tiene conocimiento de que *“El arrendador se comprometió reiteradamente a arreglar los problemas de humedad por condensación que hay en la vivienda, cinco semanas después de firmado el contrato, no efectuó las reparaciones tendentes a hacer desaparecer las humedades existentes en la vivienda, las que, obviamente, exigen que se acometen obras de índole distinta, concretamente que se trate la humedad por condensación, si ese es el factor etiológico de la afloración de las humedades, lo que no se ha puesto en tela de juicio en el escrito de contestación a la demanda, como tampoco atendió a su obligación de realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, cual impone el artículo 21.1 de la LAU fiel trasunto del artículo 1554.2 del CC , incumplimiento prolongado en el tiempo al extenderse no sólo durante todo el año 2014 desde marzo y varios meses del 2015, sin que en el escrito de contestación a la demanda se mostrase la parte ahora apelada voluntad de eliminar esas humedades”*²⁶. La arrendataria por su parte tras ver una inactuación por parte del arrendador decidió dejar de pagar las rentas mensuales durante un año.

A pesar de todo ello, la Audiencia consideró que no cabía indemnización alguna al no haberse acreditado la relación causal, motivo por el cual estimó de forma parcial el recurso, declarando así la resolución del contrato.

Podemos entender que en esta sentencia se ve el intento por parte del inquilino de ampararse en el artículo 21 de la LAU, puesto que es cierto que se cumple con el presupuesto que el mismo artículo comprende, unas humedades que se han puesto en conocimiento del arrendador, y que salvo que medie culpa o dolo por parte del arrendatario, debe subsanarlas. La Audiencia hemos visto como lo ha considerado como establece el precepto pero sin embargo, no se ha demostrado que exista una relación causal como para otorgarle al

²⁶ En este sentido encontramos los párrafos tercero y cuarto del fundamento de derecho primero de la Sentencia de la sección décima Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid núm. 64/2016 (JUR/2016/102110).

arrendatario una indemnización por las malas condiciones en las que ha estado habitando. Declarando como mejor solución la resolución del contrato.

2 LAS OBRAS DE MEJORA EN LAS VIVIENDA, ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Artículo 22. Obras de mejora.

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

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.

2.1 APARICIÓN DEL PRECEPTO Y CONCEPTO DE MEJORA

El artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por el que el arrendador puede llevar a cabo obras de mejora, las cuales no pueden aplazarse hasta la finalización del contrato no tiene precedente en nuestro derecho, no se ha visto modificado por la reforma de la LAU operada por la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. Aunque si bien es cierto que antes de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 que actualmente se aplica, encontramos una regulación de las mejoras en los artículos 112, 113 y 114.7 de la LAU de 1964.

El Código Civil por su parte, en su artículo 1558 no hace ninguna referencia de las mejoras, sino que simplemente impone una obligación al inquilino de soportar las obras de reparación de carácter urgente que no puedan aplazarse hasta la finalización del contrato de arriendo.

Se entiende por obras de mejora de acuerdo con RODRIGUEZ MORATA²⁷ a aquellas obras que *“Suponen un incremento del valor del uso o utilidad de la cosa o su valor de renta o mercado, de modo que será la mejora*

²⁷ RODRÍGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 737.

todo incremento de valor que experimente una cosa". De este modo deberíamos distinguir entre la propia obra de mejora, y la propia mejora en sí, entendida esta como el resultado de la llevanza a cabo de una obra. Pues bien, a la obra de mejora de la cual se derivan unos gastos para conseguir el resultado se les denomina "impensas", y tienen como consecuencia que la cosa objeto de mejora incremente de valor.

Se pueden distinguir una serie de clases de mejora atendiendo a diferentes razones. Por razón de la función que cumple la cosa, podemos hablar de mejoras útiles y mejoras voluntarias; las mejoras útiles son aquellas que incrementan el valor de la cosa o su aprovechamiento, mientras que las mejoras voluntarias o también llamadas suntuarias son aquellas que simplemente sirven para embellecer o aumentar la comodidad de la vivienda arrendada. Por razón de su origen podemos distinguir entre mejoras voluntarias y mejoras forzosas. Las primeras son aquellas que pueden llevarse a cabo por la propia voluntad del propietario, o bien entre él y el poseedor; mientras que las segundas son impuestas bien por ley, o por resolución administrativa o judicial. Por razón de la titularidad de la cosa que se va a mejorar, tendríamos la distinción entre mejoras en cosa propia o cosa ajena. Por último, atendiendo a la naturaleza del resultado, las mejoras podrán ser materiales, que son las que se producen en la vivienda arrendada o bien jurídicas cuando se producen en el status jurídico de la misma²⁸.

Por otro lado, no vamos a considerar como obras de mejora la colocación de un armario, por tratarse de un bien mueble que no queda incorporado en la vivienda, ya que éste puede ser retirado de la misma²⁹, suprimir una puerta y en dicho hueco colocar una ventana y donde había una ventana colocar una puerta³⁰ o la realización de obras en cubierta, fachadas, obras de electricidad y pintura, ya que son realizadas por motivo de desgaste de la construcción, considerándose obras de conservación y no de mejora³¹.

2.2 REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA POR EL ARRENDADOR

El artículo 22.1. LAU dispone que *"El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento"*. Lo que nos quiere decir el legislador es que por regla general, el arrendador puede llevar a cabo obras de mejora en la vivienda arrendada sin necesidad de consentimiento por parte del arrendatario, pero con los límites establecidos en los artículos 1554.3º y 1557 del CC. Los límites que se contemplan son las

²⁸ MORENO QUESADA, R., *Las mejoras de los bienes. Supuestos legales y teoría general*, Montecorvo, Madrid, 1990, p. 281.

²⁹ En este sentido, Sentencia de la Ilustrísima Audiencia de Huesca de 26 de septiembre de 1996.

³⁰ En este sentido, Sentencia de la Ilustrísima Audiencia de Cantabria de 17 de noviembre de 1999.

³¹ EN este sentido, Sentencia de la Ilustrísima Audiencia de Madrid de 9 de febrero de 2000.

variaciones que las obras puedan afectar a la forma, estructura o configuración de la vivienda o las mismas generen molestias al arrendatario al nivel de interferir en el goce pacífico de la habitabilidad de la vivienda.

Así entendemos que, por regla general que siempre que respeten los límites antes mencionados, el arrendador tendrá derecho a realizarlas e incluso elevar la renta al arrendatario como consecuencia del incremento de valor que las mismas supondrán en la vivienda³².

Cabe concluir que el arrendador no podrá realizar los trabajos de mejora de carácter voluntario sin consentimiento del arrendatario cuando las mismas tengan como consecuencia la inhabitabilidad de la vivienda en cuestión. Solo podrá excepcionarse a través de un pacto especial posterior al contrato donde el arrendatario de su conformidad con respecto a las mejoras o cuando se cumplan los requisitos estipulados en el artículo 22 de la LAU³³.

Las mejoras a las que se refiere el artículo 22 de la LAU son las llamadas mejoras obligatorias o forzosas. Las mejoras forzosas son aquellas reguladas como reparaciones necesarias en el artículo 21.2 como las mejoras impuestas por ley, por resolución judicial o por resolución administrativa que se regulan en el artículo 22.1. de la LAU. En estos casos el arrendatario debe tolerarlas, aunque las mismas afecten en gran medida a las condiciones de habitabilidad, ya que aun afectándola no puede poner trabas a la realización de las mismas. El derecho que ostenta el arrendatario es el desistimiento o resolución del contrato que se prevé en el artículo 22.2. de la LAU en los casos en los casos de influenciar las obras en el goce pacífico de la vivienda.

Puesto que las mejoras de carácter obligatorio suponen unas consecuencias desfavorables para el arrendatario, hay una serie de medidas que contempla la ley para mitigarlas. Se regula la prohibición al arrendador de realizar obras de mejora que puedan aplazarse en el tiempo; se exige un requisito al arrendador de notificación al arrendatario, la cual tiene que contener la descripción de la obra, el tiempo y debe hacerse con una antelación mínima; el arrendatario puede desistir del contrato, puede incluso disponer del derecho de reducción de renta proporcional a la parte de la vivienda de la que resulta privado e incluso si sufre algún perjuicio no justificable podrá acudir al artículo 27.3.b de la LAU que acoge la resolución del contrato³⁴.

Algunos casos concretos que podemos mencionar como obras de mejoras que deben ser soportadas por el arrendatario son, las obras realizadas en elementos comunes del edificio que son acordadas por la junta de propietarios legítimamente. También podríamos incluir como mejoras forzosas aquellas producidas como consecuencia del otorgamiento de subvenciones al arrendador para su realización, siempre que la duración y el desempeño de las mismas no genere inhabitabilidad en la vivienda. Por último, podríamos incluir

³² SANCHEZ GOYANES, E., *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Paraninfo, Madrid, 1995, p. 165.

³³ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F., y otros, op. cit., pp. 480 y 481.

³⁴ COBACHO GÓMEZ, J.A., op. cit., p. 632.

las ordenadas por la autoridad competente, estas también requieren la tolerancia del arrendatario para soportarlas³⁵.

2.3 NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO DE LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE MEJORA

El artículo 22.2. LAU plasma la obligación que tiene el arrendador de notificar al arrendatario las obras de mejora obligatorias o forzosas que quiera llevar a cabo. La notificación debe ser hecha por escrito y contener la naturaleza, la duración y el coste previsible de las obras. De cumplirse este deber y respetar el plazo de tres meses para la realización de las mismas desde su notificación, tendrá el derecho de exigir un incremento de la renta al arrendatario amparándose en el artículo 19 de la LAU.

En el caso de que la notificación no contenga la información legalmente establecida en el precepto el arrendatario puede oponerse a la realización de las mismas, promoviendo el debido cumplimiento o bien solicitando la resolución del contrato en virtud del artículo 1124 CC³⁶.

Los sujetos que deben cumplir con la obligación en cuestión, pueden ser el arrendador, o bien también cabe la posibilidad que la desempeñe el administrador del arrendador o apoderado, o cualquier persona que tenga poder para representarle. El destinatario de la misma es el arrendatario, aunque también se considera válida aquella notificación dirigida a las personas que contemplan las resoluciones judiciales o notariales.

La notificación debe hacerse por escrito, y aunque la ley no exige que se haga de forma fehaciente, la práctica ha demostrado que es aconsejable para así evitar que el arrendatario niegue su recepción. Las formas de las que puede valerse el arrendador son las contempladas por el artículo 152 de la LEC, correo certificado con acuse de recibo, telegrama o bien los medios electrónicos, telemáticos, infotelecomunicaciones con acuse de recibo recogidos en el artículo 162 de la misma ley, así como la carta notificada mediante conducto notarial que contempla el artículo 202 de la Ley del Registro y del Notariado.

El contenido de la notificación comprende como bien indica el artículo 22.2. LAU, la naturaleza de las obras, el comienzo y duración de las mismas y el coste previsible.

Por lo que se refiere a la naturaleza de las obras, el arrendador tiene la carga de hacer saber el carácter obligatorio o forzoso atribuyendo la copia de la resolución judicial, en caso de que sea esta la vía por la que se instan, bien la resolución administrativa correspondiente, bien la copia del acuerdo de la

³⁵ SANTOS BRIZ J., y MADRIGAL GARCÍA, C., op. cit., p. 181.

³⁶ RODRIGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 745.

comunidad de propietarios o bien la disposición legal que inste la realización de las mismas. También se debe acompañar un informe emitido por el contratista o persona encargada del desempeño de las obras, en el que consten los espacios o accesorios de la vivienda que se van a ver afectados y el tiempo de dicha afectación.

El tiempo o plazo de duración de las obras es otro de los aspectos imprescindibles que debe contener la notificación. El plazo permite al arrendatario evaluar si la incomodidad o molestia es grande y la conveniencia o no de desistir en el primer mes tras la notificación. Al ser un factor decisivo para el inquilino, se requiere como ha manifestado parte de la doctrina que este tenga carácter taxativo, de forma que no exceder del señalado en la notificación, el inquilino podría optar por resolver el contrato y recibir una indemnización por daños y perjuicios; si en cambio decide a pesar de la prolongación de las obras continuar en la vivienda podrá reclamar los gastos que el retraso en los trabajos le están ocasionando, así lo explicita el artículo 22.3. de la LAU³⁷.

El último punto que debe contener la notificación es el referente al coste previsible, es decir presupuesto de los trabajos de mejora, dentro de este presupuesto debe estar incluido todo lo referente a materiales, mano de obra, proyecto técnico etc, e incluso si se ha recibido subvención para la realización de las mismas también debe estar contemplado. Es importante que sea lo más exacto posible para así calcular con más exactitud el incremento de la renta que va a tener que afrontar el arrendatario³⁸.

Por regla general, las obras de mejora a las que hemos hecho referencia no pueden realizarse en cualquier momento, sino que desde el momento en que se realiza la debida notificación existe un margen de tres meses hasta que comienzan. Es una condición que se debe cumplir con carácter imperativo en arrendamientos de vivienda, pero si bien es cierto que algunos autores han llegado a considerar que no es necesario el cumplimiento de este plazo cuando las obras vengan impuestas por la autoridad competente o por la comunidad de propietarios, no incluyéndose aquí las obras a las que se les ha otorgado subvención³⁹

2.4 ACTUACIONES DEL ARRENDATARIO TRAS RECIBIR LA NOTIFICACIÓN DEL ARRENDADOR

Una vez realizada la notificación por parte del arrendador y habiendo esta sido recibida por el arrendatario, éste tiene varias opciones: puede

³⁷ BLASCO GASCÓ, F., *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo Blanc, Valencia, 1994, p. 211.

³⁸ LOSCERTALES FUERTES, D., op. cit., p. 251.

³⁹ FERNANDEZ HIERRO, J.M., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Comares, Granada, 1997, pp. 163 y 164.

oponerse a las obras, puede desistir del contrato de arrendamiento o bien puede soportar dichas obras.

La oposición del arrendatario es una actuación que no está prevista en la ley. El arrendatario puede oponerse al considerar que las obras que quiere instar el arrendador no son de la suficiente urgencia como para no poder aplazarse hasta la finalización del contrato. Al considerarlas el arrendatario de un carácter suntuario más que necesarias, no estarían incluidas en las recogidas por el artículo 22 de la LAU argumentando así su oposición a ellas⁴⁰.

Por lo tanto, tanto si las obras que quiere llevar a cabo el arrendador son diferibles y además ocasionan perturbaciones al inquilino a la hora de gozar pacíficamente de la vivienda, como si la notificación hecha por el arrendador carece de las formalidades o contenido tasado en la ley, puede oponerse a ellas.

Esta oposición tendría como consecuencia el surgimiento de un conflicto entre arrendador y arrendatario que pasaría a ser resuelto por los Tribunales⁴¹.

En el caso de que los Tribunales llegaran a la conclusión de que las obras promovidas por el arrendador estaban justificadas, se obligara al arrendatario a que las soporte o bien que desista del arrendamiento, e incluso hay autores que consideran el derecho a una indemnización al arrendador por parte del inquilino por los perjuicios que le haya ocasionado la dilación de la ejecución de las obras o incluso cabría la posibilidad de que el arrendador por la vía del artículo 27 de la LAU instara la resolución del contrato con el posterior desalojo del arrendatario⁴².

El desistimiento es otra actuación a la que puede optar el arrendatario, recogida en el artículo 22.2.LAU. El inquilino puede considerar qué por la entidad de las obras, por la duración de las mismas y por la elevación de la renta que las mismas pueden suponer no le compense continuar con el arrendamiento. Esta facultad de desistimiento no trae consigo una indemnización a diferencia de lo que ocurre con la conformidad de las mismas como veremos más adelante.

El derecho de desistimiento está sujeto a un requisito temporal, y es que solo puede ejercitarlo durante el primer mes a contar desde la realización de la notificación del arrendador. La extinción del contrato se producirá transcurridos dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no pueden realizarse los trabajos de mejora, estos deberán comenzar a partir del tercer mes a contar desde la notificación hecha por el arrendador.

Este desistimiento se puede realizar en cualquier forma ya que la ley no precisa una forma concreta aunque la doctrina considera en la conveniencia de que se exprese por escrito de modo fehaciente⁴³. La facultad de desistimiento

⁴⁰ FERNANDEZ HIERRO, J.M., op. cit., p. 164.

⁴¹ LOZANO ROMERAL, D., y DE FUENTES BAJARDI, J., op. cit., p. 164.

⁴² DE COSSIO, M., y LEÓN CASTRO, J., *Arrendamientos Urbanos*, Comares, Granada, 1995, p. 152.

⁴³ SANTOS BRIZ, J., y MADRIGAL GARCÍA, C., op. cit., p. 184.

no se puede ejercitar respecto de cualquier obra, sino que solo puede ejercitarse cuando el inquilino tenga que soportar obras de una entidad relevante como para hacer inhabitable la vivienda.

A tenor de lo expuesto cabe mencionar que uno de los motivos por los que el arrendatario puede optar por desistir del arrendamiento es porque la realización de mejoras en la vivienda conlleva para el arrendador el derecho a elevar la renta, derecho contemplado en el artículo 19 de la LAU. Para que este derecho se reconozca se debe cumplir con los requisitos contenidos en este último precepto; por un lado, que las obras de mejora deben haber sido desempeñadas una vez transcurridos tres años de duración del contrato y por otro lado, que el arrendador haya realizado debidamente la notificación, manifestando el coste previsible al arrendatario con una antelación de tres meses a la realización de las mismas. En el caso de que no se cumpliera con estos requisitos el arrendatario podría oponerse a la elevación de renta, así lo declara la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 4 de marzo de 2003 (AC 2003, 796)⁴⁴.

La última actuación que puede tener el arrendatario frente a las obras de mejora es la de consentirlas, así lo contempla el artículo 22.3. de la LAU. Este consentimiento se entiende producido cuando, en el plazo de un mes desde que se produjo la notificación de las obras, no se exprese un desistimiento u oposición por parte del inquilino. En caso de no producirse ninguna de ambas actuaciones, se entiende que está conforme.

Si el arrendatario decide soportar la realización de las obras y el arrendador finalmente no las llega a ejecutar, se le concede la posibilidad al arrendatario de desistir del contrato o resolverlo en virtud del artículo 27 de la LAU además del derecho a recibir una indemnización por los daños y perjuicios que se hayan podido generar⁴⁵.

Un aspecto a tener en cuenta en los casos en los que el arrendatario opte por soportar las obras es el contenido en el artículo 22.3. LAU que dice así *“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 (...)”*

Lo que nos viene a decir es que el inquilino tendrá derecho a una disminución de la renta que pague durante el tiempo que duren las obras y calculada en función de la proporción de la vivienda afectada por ellas. El criterio legal para el cálculo de la reducción de la renta se realiza ponderando el factor “utilidad” y no simplemente la extensión del inmueble que se ve afectado por las mejoras.

La última parte del citado precepto dice así *“El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho (...) a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”*. Son aquellos que derivan de las obras de mejora, y que

⁴⁴ RODRIGUEZ MORATA, F., op. cit., pp. 751 y 752.

⁴⁵ FINEZ RATÓN, J.M., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 1995, p. 268.

se requiere llevar a cabo por parte del arrendatario para mantener las condiciones de habitabilidad que por razón de los trabajos que se están llevando a cabo se ha visto afectada. El requisito para que se le indemnicen dichos gastos es que los mismos deben ser justificados debidamente con carácter previo a su demanda y de acuerdo con la LAU no pueden ser compensados con la renta debida por el inquilino⁴⁶.

**2.5 AP DE MADRID (SECCIÓN 25ª) SENTENCIA NÚM. 439/2009
DE 2 OCTUBRE (JUR 2010/21394)**

En esta sentencia se analiza una de las problemáticas a las que puede dar lugar la interpretación del artículo 22 LAU. En muchas ocasiones se dan problemas entre arrendador y arrendatario por la diferente percepción de las obras, si las mismas se consideran obras de mejora que podrían diferirse a la finalización del contrato o si son obras forzosas u obligatorias que vienen impuestas por la autoridad administrativa, la comunidad de propietarios o por resolución judicial.

En este caso concreto, el Juzgado de Primera Instancia Núm. 14 de Madrid desestima la demanda interpuesta por una sociedad contra otra por entender que la actora está obligada a soportar las obras necesarias que deban realizarse en el inmueble, sin contar por ello con el derecho de optar entre la reducción de la renta o el desistimiento del contrato previsto en el artículo 22 LAU para las obras de mejora.

La demandante y ahora recurrente argumenta en el recurso de apelación que conforme a lo dispuesto por el artículo 22 LAU, aunque las obras hubieran sido prescritas por la Inspección Técnica de Edificios y acordadas por la Comunidad de Propietarios, la arrendadora estaba obligada a notificar a la arrendataria las que se iban a realizar y el tiempo de duración, a fin de posibilitarle optar entre soportar la ejecución de las obras, reduciendo el importe de la renta o resolver el contrato. Además amparándose en los artículos 1.156, 1.554,3º, 1.124 CC, y 27 LAU , insiste en que las obras supusieron un grave perjuicio para el ejercicio de su actividad ejercitando así la acción resolutoria del negocio jurídico con indemnización por daños y perjuicios, entendiendo que la arrendadora se ha enriquecido injustamente por el tiempo que ha estado cobrando las rentas sin resolver el contrato.

La Audiencia Provincial por su parte declara que la norma de la Ley de Arrendamientos Urbanos aplicable al caso es la contenida en el artículo 21 , y no la del 22 como insiste la recurrente. *“Estamos ante obras necesarias para la conservación del inmueble, no de mejora, pues se impusieron por la Autoridad Administrativa. Por tanto, el arrendatario está obligado a soportarlas por muy*

⁴⁶ LOSCERTALES FUERTES, D., op. cit., p. 251.

incómodas o molestas que sean, sin perjuicio de su derecho a rebajar el importe de la renta. Del mismo modo, la citada norma no impone al arrendador la obligación de comunicar al arrendatario las condiciones de ejecución de las obras, como la fecha de inicio y plazo de duración. Por otro lado, las obras no las promueve el arrendador, sino la comunidad de propietarios, y, además, no sólo afectan a las dependencias alquiladas, sino a todo el inmueble donde éstas se hallan”⁴⁷.

Además, la AP rechaza también el motivo de apelación por el que justificaba el arrendatario la resolución del contrato, pues *“El único derecho que la Ley otorga al arrendatario cuando debe soportar la ejecución de obras necesarias es la reducción de la renta, confiriéndole acción para reclamarla ante los Tribunales en el caso de no aceptarlo el arrendador, pero no le permite resolver el contrato por muy elevados que considerara que fueran los perjuicios”*. En todo caso, esa posibilidad estaría vedada para el arrendatario que decide resolver unilateralmente el contrato, pues los perjuicios no derivan del incumplimiento del arrendador o el cumplimiento defectuoso o negligente, sino todo lo contrario, pues se trata de dotar al inmueble de las condiciones de habitabilidad y seguridad necesarias exigidas por la Autoridad Administrativa.

En definitiva la Audiencia Provincial consideró que no resultan aplicables al caso las normas contenidas en los artículos 1.156, 1.554.3º, 1.124 CC, y 27 LAU , alegadas en el recurso, ni menos puede hablarse de enriquecimiento injusto o sin causa de la arrendadora, pues el derecho a percibir la renta mientras subsisten las obras está amparado por el citado artículo 21 LAU , igual que el arrendatario tiene el derecho a exigir judicialmente la reducción de la renta, acción que no ejercitó.

Por ello podemos entender como en este caso concreto se está plasmando una confusión de preceptos por parte del arrendatario al considerar que el arrendador le ha obligado a soportar unas obras que podían diferirse y que además requerían de notificación por parte del arrendador, además de un derecho a reducción de renta proporcional a la parte del inmueble de que se haya visto privado, cuando en realidad las obras llevadas a cabo por el arrendador son incluidas en el artículo 21 por considerarse necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad del inmueble, impuestas además por una Autoridad, lo que suponen un deber de soportarlas y no incluyen el derecho a recibir ninguna comunicación por parte del arrendador. Lo único que podría exigir es una reducción de la renta proporcional a la parte del inmueble que se vea afectado y solo durante el tiempo que duren las obras.

⁴⁷ En este sentido encontramos los párrafos, segundo del fundamento derecho tercero y el primer párrafo del fundamento cuarto de la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª) núm. 439/2009 de 2 de octubre (JUR 2010,21394).

3 LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO, ARTÍCULO 23 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Artículo 23. Obras del arrendatario.

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

3.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, SU EVOLUCIÓN Y ALCANCE

El artículo 23 de la LAU tiene como precedente inmediato el contenido del artículo 114.7ª de la LAU de 1964, sin embargo, ya se contemplaba la regulación de las obras del arrendatario en la Ley de 1946, en su artículo 149.5ª, e incluso aún más atrás en el tiempo, en el Decreto de 29 de diciembre de 1931 también se encontraba regulación sobre esta materia.

El propio precepto en el primer apartado ya nos explicita que no podrá el arrendatario realizar obras sin el consentimiento del arrendador, en concreto aquellas que modifiquen la configuración de la vivienda, sin embargo, las que no puede realizar “en ningún caso” son las que afecten a la estabilidad o seguridad de la vivienda. Esta última especificación ha nacido con la reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, la cual prohíbe de forma absoluta la llevanza a cabo de estas medidas independientemente de que medie consentimiento por parte del arrendador.

En relación al alcance del precepto, hay que mencionar dos cuestiones. En primer lugar, que cuando el legislador habla de las obras que puede llevar a cabo el arrendatario, también está incluyendo aquí a las que pueda llevar a cabo las personas que convivan con él. En segundo lugar, en caso de que las obras generaren algún daño a otras propiedades contiguas, la responsabilidad

la ostentará el arrendatario y no el arrendador, de acuerdo con la sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección 4ª) de 19 de abril de 2007⁴⁸.

3.2 OBRAS QUE REQUIEREN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR Y LAS QUE NO LO NECESITAN

El artículo 23.1 LAU nos dice que *“El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.(...)”*. Para entender este precepto, en primer lugar, tenemos que hacer una distinción entre las obras que no requieren para su realización el consentimiento del arrendador y las obras que propiamente está regulando este artículo, como susceptibles de necesitar el consentimiento del arrendador.

En relación con las obras que no requieren de consentimiento por parte del arrendatario tenemos que mencionar las reguladas en el primer apartado del artículo 21 de la LAU, que recoge aquellas obras que debe poner en conocimiento el arrendatario al arrendador para que este las ejecute, al caracterizarse las mismas por ser necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad de la vivienda. De forma que, si el arrendador no las ejecuta, y habiéndolas puesto en conocimiento de esta persona, el arrendatario está facultado para ejercitarlas y pedir posteriormente que se le reintegre lo que hayan supuesto las mismas.

El apartado tercero del mismo precepto regula las obras de reparación o de conservación urgentes, que debido a su carácter de inminente riesgo de que estas generen un daño grave deben llevarse a cabo inmediatamente. Por ello, dadas estas circunstancias solo se exige al arrendatario que las ponga en conocimiento del arrendador, pero no requiere un consentimiento para poder desempeñarlas.

También tenemos las obras reguladas en el artículo 21.4.LAU que acoge aquellas reparaciones pequeñas, como el cambio de una bombilla, o de un enchufe, que sufre la vivienda por el uso ordinario, de forma que corren a cuenta del arrendatario, y no necesitan el consentimiento del arrendador⁴⁹.

Otras obras que no requieren el consentimiento del arrendador son las que se consideran de adaptación o acondicionamiento de la vivienda, ya que se entiende que su consentimiento está implícito en el contrato firmado por ambas partes. Ligadas a estas, estarían las contempladas en el artículo 24, que se consideran obras de reforma que requerirán la notificación escrita pero no el consentimiento, son las que entendemos como necesarias para que una persona dotada con una minusvalía pueda vivir en la vivienda sin dificultades.

⁴⁸ “YUFERA SALES, P.L., *Arrendamientos Urbanos* 2ª ed. Bosch, Barcelona, 2000, p. 486.

⁴⁹ LOZANO ROMERAL, D., y DE FUENTES BAJARDI, J., op. cit., pp. 134, 135 y 138.

Por último, tampoco se requiere de consentimiento en las obras impuestas por la autoridad competente⁵⁰.

Por otro lado, tenemos que hablar de las obras que requieren el consentimiento del arrendador. Las obras que requieren de este consentimiento son las que pretende regular el artículo 23 de la LAU. El consentimiento debe ser expresado por escrito por el arrendador, correspondiendo la prueba del mismo al inquilino. Aunque la autorización para llevar a cabo dichas obras está reservado al propietario de la vivienda, que puede o no coincidir con el arrendador⁵¹.

El precepto entiende que estas obras, son las “*obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la LAU*”. Los accesorios a los que hace referencia el artículo 2.2. LAU, son el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje, de forma que cualquier trabajo que conlleve el cambio en la forma de la vivienda o en alguna de estas dependencias consideradas como accesorios requerirá de consentimiento por el arrendador.

El Tribunal Supremo en sus sentencias de 30 de diciembre de 1986, del 28 de abril de 1988 o de 20 de julio de 1993 entre otras, entiende que hay que estar al caso concreto para ver si se ha producido un cambio. El cambio se observa atendiendo a las características físicas de la vivienda anteriores y posteriores a la realización de las obras.

También junto con el Tribunal Supremo, las Audiencias Provinciales de Madrid y Barcelona, en sus sentencias de 24 de marzo de 1998 y de 7 de marzo de 2000 respectivamente, han declarado que el cambio debe ser esencial, sensible, de gran envergadura que llegue a alterar la vivienda de una forma visible y con carácter permanente la misma.

Por todo ello se entiende que se dan estas modificaciones en la “*configuración de la vivienda o de los accesorios*” cuando estemos ante obras fijas o de fábrica, empotradas al suelo o techo y llevadas a cabo con materiales de construcción. Se excluyen las que sean obras móviles que se puedan separar de él por estar simplemente adheridas. Las que regula el artículo son aquellas de las que se exige un consentimiento por el arrendador porque conllevan un incumplimiento de la obligación de devolver el inmueble en el estado de origen a la firma del contrato⁵².

Entre los ejemplos que podemos destacar reconocidos por sentencias del Tribunal Supremo están: el derribo de tabiques⁵³, la clausura de puertas y ventanas⁵⁴, bajar techo y cambiar la distribución de la vivienda creando nuevas habitaciones⁵⁵, alicatar un cuarto de baño⁵⁶ entre otras.

⁵⁰ FINEZ RATÓN, J.M., op. cit., pp. 273 y 274.

⁵¹ COBACHO GÓMEZ, J.A., op. cit., p. 643.; ALBACAR LOPEZ, J.L., op. cit., p. 398.

⁵² En este sentido Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Badajoz de 11 de noviembre de 1995.

⁵³ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999.

⁵⁴ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1991.

⁵⁵ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1994.

3.3 OBRAS QUE DISMINUYEN LA ESTABILIDAD O LA SEGURIDAD DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El artículo 23.1. LAU en su último apartado estipula *“En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda”*. Esta prohibición objeto de la reforma del 2013, endurece los términos del artículo 23 que existían antes de la reforma al no permitir ni siquiera con consentimiento del arrendador que el arrendatario realizase obras que pudieran afectar en alguna medida a la estabilidad o seguridad de la vivienda. Es decir, que ahora se considera que la seguridad o estabilidad de un edificio en el que conviven más personas es un interés superior al de la libertad del arrendatario. Esta reforma fue impulsada por el Ministerio de Fomento, dando prioridad así a la seguridad pública y no a los intereses particulares que pudieran tener los sujetos de una relación arrendaticia⁵⁷.

Los términos de seguridad o estabilidad del inmueble describen los mismos efectos que pueden producir las obras en el inmueble objeto de arrendamiento. Es importante prevenir para evitar un incumplimiento, el prever si una obra que modifica la configuración de la vivienda y para la que tenemos consentimiento puede derivar en una obra que ponga en riesgo la estabilidad o seguridad de la vivienda, en casos así el arrendatario deberá abstenerse de realizarla. Esta abstención se ampara en que el legislador no ha tenido en cuenta el elemento intencional sino que únicamente toma en cuenta los hechos producidos⁵⁸.

La disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda se observa en los casos en que se llevan a cabo obras de calefacción⁵⁹, que producen a la hora de su instalación vibraciones en la estructura del edificio, demolición de un muro de carga⁶⁰, construcción de una ducha en un terrado, de manera que el desagüe quede al aire libre provocando filtraciones en el techo de la vivienda⁶¹ etc.

3.4 CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

El artículo 23.2. LAU establece que *“Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas*

⁵⁶ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo 25 de enero de 1994.

⁵⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F y otros., op. cit., pp. 442 y 443.

⁵⁸ RODRIGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 785.

⁵⁹ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1993.

⁶⁰ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 1999.

⁶¹ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1953.

al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior". Lo que observamos en este artículo es la diferencia en las consecuencias de llevar a cabo obras que modifican la configuración de la vivienda sin consentimiento, y llevar a cabo las obras que se consideran prohibidas medie o no el consentimiento, que son las que provocan una disminución de la estabilidad o seguridad del inmueble.

Por todo ello vemos que, en el primer tipo de obras, aquellas que producen un cambio en la configuración de la vivienda, cuando no haya mediado consentimiento a la hora de su realización, dicha actuación otorgará al arrendador el derecho recogido en el artículo 27.2. LAU de resolver el contrato. Además de instar esta resolución del contrato, como nos indica el legislador el arrendador tiene la posibilidad de solicitar la reposición de las cosas al estado que tuvieran a la firma del contrato o conservar la modificación generada por las obras del arrendatario sin tener opción este último de obtener indemnización. Si bien es cierto que parte de la doctrina considera que en caso de que el arrendador no resuelva el contrato puede optar o bien por exigir al arrendatario la reposición de la vivienda al estado anterior o bien conservar las obras realizadas⁶².

En cuanto a la reposición de la vivienda al estado de la firma del contrato, a pesar de que es una exigencia que tiene el arrendador frente al arrendatario, si no fuera posible esta reposición, se ha considerado la posibilidad de que reclame una indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

Por último tenemos que mencionar lo que fue una novedad con respecto a la LAU de 1964, la conservación de las obras realizadas por el arrendatario sin consentimiento del arrendador. Con esta novedad se ha querido compensar al arrendador por la pérdida de valor o coste de reposición que han provocado las obras⁶³.

3.5 AP DE MURCIA (SECCIÓN 4ª) SENTENCIA NÚM. 4/2001 DE 9 ENERO (JUR 2001/81551)

En esta sentencia se analiza una de las problemáticas a las que puede dar lugar la interpretación del artículo 23 LAU. En muchas ocasiones se dan problemas entre arrendador y arrendatario por la realización de una serie de

⁶² LOSCERTALES FUERTES, D., op. cit., p. 255.; SANCHEZ GOYANES, E., op. cit., p. 165.

⁶³ PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J., *El nuevo contrato de arrendamiento urbano* Complutense, Madrid, 1995, p. 139.

obras que modifican la configuración sin el consentimiento del propietario o provocan una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

En este caso concreto nos encontramos con que el demandado realizó obras en el piso, sin ponerlo en conocimiento de la propietaria, para instalar en el mismo, una encimera y una tabla en la cocina de la vivienda objeto de arrendamiento. Por este motivo y por no pagar ciertas cantidades correspondientes a desperfectos causados en la vivienda y otras correspondientes al impago de gastos de comunidad, agua, electricidad y teléfono, se interpuso demanda de juicio ordinario por la actora. La demanda se estimó parcialmente excluyendo del importe que solicitaba la demandante la cantidad correspondiente a la encimera y tabla.

Debido a esta estimación parcial la demandante, ahora recurrente interpuso recurso de apelación en tiempo y forma. La Audiencia Provincial de acuerdo con los hechos consideró que *“La deducción respecto del importe de la condena del valor de la encimera y tabla instalada por el demandado a su costa en la cocina de la vivienda no resulta acorde con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ya que dicho precepto establece que el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la misma Ley -que comprende el mobiliario- siendo así que el arrendador que no ha autorizado por escrito la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. De ahí que dicha deducción establecida en la sentencia resulta improcedente⁶⁴”* .

Por ello, y en base a este argumento se estimó dicho recurso de apelación por la Audiencia Provincial de Murcia en fecha 9 de enero de 2001 dejando sin efecto la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Murcia, y condenando al demandado y recurrido al pago de la cantidad que solicitaba la recurrente.

Podemos entender que en esta sentencia se ve como el inquilino desempeñó una actuación de manera inadecuada, al considerar que podía llevar a cabo modificaciones en la configuración de la vivienda sin previo consentimiento del arrendador. Esta actuación está considerada de tal gravedad que el artículo 23.2. LAU reconoce el derecho al arrendador de resolver el contrato en virtud del artículo 27 LAU sino que además puede optar por exigir la reposición de las características de la vivienda al estado en el que estuvieran en la firma del contrato o bien conservarlas. En este caso el arrendador al considerar que no es viable una reposición de las características originales, se le concede al arrendador la posibilidad de requerir una

⁶⁴ En este sentido encontramos el párrafo primero del fundamento segundo de la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4ª) núm. 4/2001 de 9 de enero (JUR 2001, 81551)

indemnización por daños ocasionados, así lo reconocen autores como COBACHO GÓMEZ o PEREZ DE VARGAS MUÑOZ⁶⁵.

4 LOS ARRENDATARIOS CON DISCAPACIDAD, ARTÍCULO 24 LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

4.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, SU EVOLUCIÓN Y ENCUADRAMIENTO

La regulación en la Ley de Arrendamientos Urbanos de las obras que pueden llevarse a cabo en un inmueble por parte de un inquilino dotado de algún tipo de minusvalía para así adecuar la vivienda a sus necesidades, es una novedad que ha quedado plasmada en el artículo 24 de la LAU y que vamos a analizar en este capítulo.

Este precepto carece de antecedentes legislativos, aunque si bien es cierto que el artículo 24 reconoce ciertos principios de la Constitución Española, como son, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada como plasma el propio artículo 47 CE, y la protección e integración ofrecida por las autoridades públicas a las personas con alguna disminución física, psíquica, sensorial etc como nos plasma el artículo 49 CE.

La doctrina⁶⁶ en una mayor o menor medida ha estudiado este precepto considerando que con él se ha llegado a facilitar la eliminación de barreras arquitectónicas que afectaban a personas con algún tipo de minusvalía o que

⁶⁵ PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J., op. cit., p.139.; COBACHO GÓMEZ, J.A., op. cit., p. 652.

⁶⁶ PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J., op. cit., pp.139 a 141.; DÍAZ VALES, F., *La supresión de barreras arquitectónicas por el arrendatario de finca urbana Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Alcalá*, nº5, 2012, pp. 141 a 181.; MARTÍN CONTRERAS, L., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2ªed., Bosch, Barcelona, 2013, pp. 367 a 380.

sin sufrirla superen los setenta años, mejorando así la habitabilidad de estas personas en viviendas arrendadas. En concreto DE COSSIO y LEÓN CASTRO han llegado a entender que con este precepto “*se ha querido proteger a las personas minusválidas, no obligando a que se declare por el arrendatario la existencia de la minusvalía al contratar, de él mismo o de las personas de su familia como parecería razonable quizás con la finalidad de evitar reticencias hacia ellos por parte de los arrendadores*”⁶⁷.

Cabe tener en cuenta que este precepto no resulta aplicable a todos los tipos de arrendamientos, sino que se ha concretado su aplicación a los arrendamientos urbanos para uso de vivienda no suntuarias y a sus accesorios. Para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda y para aquellos sometidos al Código Civil se aplica la Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar las barreras arquitectónicas.

De acuerdo con lo estipulado en las disposiciones transitorias 1º 1, párrafo 2º, y 2ºA.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el artículo 24 será de aplicación a los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad y con posterioridad al 9 de mayo de 1985⁶⁸ aunque con ciertas especificaciones. Se entiende que cuando se ha subrogado en el contrato de arrendamiento un hijo que posee una incapacidad igual o superior al 65%, el contrato finalizará en el momento del fallecimiento de esta persona, y en el caso de que el hijo subrogado no tenga ningún tipo de discapacidad entonces este contrato tendrá una duración de dos años a contar desde su subrogación.

Por último, la reforma de la LAU llevada a cabo por la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas ha modificado el artículo 24. Por un lado en lo que a la terminología se refiere expresiones como minusvalía y persona con minusvalía se han cambiado por “discapacidad” y “personas con discapacidad” y por otro lado se ha ampliado la accesibilidad a la realización de este tipo de obras de adecuación o reforma a las personas no solo discapacitadas sino también a los mayores de setenta años.

4.2 OBRAS O ACTUACIONES REALIZABLES POR EL ARRENDATARIO

El artículo 24.1 LAU “*El arrendatario, (...) podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años (...)*” Por tanto, las obras o trabajos de adecuación de la vivienda para que la misma pueda cumplir con la finalidad de habitabilidad son las que

⁶⁷ DE COSSIO M., y LEÓN CASTRO, J., op. cit., p. 156.

⁶⁸ DÍAZ VALES, F., op. cit., p. 145.

se desarrollen en el interior⁶⁹ de la vivienda objeto de arrendamiento y además se requiere que las mismas tengan la consideración de “necesarias”.

Este término no tiene que ver con el grado de discapacidad que se padezca, ni tiene que tener relación con la funcionalidad acorde a la discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga el arrendatario sino que la “necesariedad” se supone de las personas que tengan discapacidad acreditada o sean personas de más de setenta años⁷⁰.

Para entender qué tipo de obras son las que el precepto exige que sean notificadas, es primordial hacer una distinción entre obras de adaptación o adecuación y las obras de reforma. Las primeras son aquellas que no requieren de notificación al arrendador, puesto que se caracterizan por haberse dejado constancia de ellas en el momento de la firma del contrato. El arrendador ya conoce la discapacidad que padece el arrendatario y acepta que realice las obras necesarias para que la vivienda se adapte a él. Las segundas en cambio, son aquellas que deben ser notificadas al arrendador antes de realizarse, puesto que suponen un cambio en la configuración de la vivienda, una modificación de tal calibre que la propia ley en el artículo objeto de nuestro estudio, exige que sean notificadas por escrito.

Por lo que las obras llevadas a cabo previa notificación al arrendatario para adecuarla a sus necesidades de persona con discapacidad, son obras a las que deberá hacer cargo él mismo y no el arrendador, sin perjuicio de posibles subvenciones o ayudas públicas o facilidades de tipo financiero que se le puedan poner a su disposición.

Como conclusión hay que entender que aquellas obras que se pretendan llevar a cabo en el interior de la vivienda pero que además afecten o puedan afectar a accesos entre la vivienda y la vía pública para así eliminar barreras arquitectónicas es una cuestión en la que la última palabra la tienen los tribunales a la hora de permitir su realización. La decisión de los Tribunales no se produce de forma arbitraria, sino que toman en consideración el informe que emita la autoridad administrativa y la legislación estatal o autonómica⁷¹.

4.3 CONSIDERACIÓN DE PERSONA DISCAPACITADA

El artículo 24 LAU le otorga una facultad al arrendatario para poder llevar a cabo las obras que permitan una habitabilidad adecuada conforme a la discapacidad que padece. Esta facultad hay que especificar que no solo se concentra en la persona del arrendatario, sino que se extiende a cualquiera de las personas que convivan con él a través de una relación matrimonial, o

⁶⁹ SERRANO GARCÍA, J., op. cit., p. 328.

⁷⁰ FINEZ RATÓN, J.M., op. cit., p. 280.

⁷¹ HUALDE SÁNCHEZ, J.J., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996, pp. 659, 662 y 663.

similar de afectividad o bien a las que convivan con él y estén unidas por una relación de parentesco familiar.

La reforma de la LAU que se llevó a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio, ha supuesto que se endurezcan los requisitos que hay que cumplir para llevar a cabo las obras. Este endurecimiento se ha basado en que antes de la reforma podían instar las obras aquellas personas con las que el arrendatario tuviera una simple convivencia, pero sin embargo ahora, se requiere que las personas convivan de forma permanente. Esta permanencia se acredita habiendo convivido con el arrendatario como mínimo durante los dos años previos a la iniciación de las obras⁷².

4.4 LA NOTIFICACIÓN: FORMA, CONTENIDO Y SUJETOS

El artículo 24 LAU ya nos decía que *“El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años (...)”*. Es decir, que el arrendatario podrá realizar las obras que estime oportunas para adecuar la vivienda arrendada a su condición de minusvalía, pero siempre y cuando notifique por escrito al arrendador su intención de llevarlas a cabo. En caso de que no se produzca tal notificación, se considera por la ley, y así lo recoge el artículo 27 de la LAU, causa de resolución del contrato y derecho del arrendador a exigir que la vivienda se reponga a su estado de origen como refleja el artículo 24.2. LAU. En caso de que la notificación se realice, pero se omita por el arrendatario el informe técnico llevado a cabo por un facultativo o la certificación que acredite su discapacidad, conllevará que el arrendador inste al arrendatario a cumplir de manera adecuada con la obligación.

En cuanto a la forma que debe tener la notificación, se requiere que esta sea escrita pero no hace falta que se haga de forma fehaciente. Se debe poner a disposición el certificado que acredite la condición de discapacitado, así como, el informe técnico elaborado por el facultativo que ejecutará las obras. De esta manera el arrendador tendrá pleno conocimiento tanto de las obras que se quieren llevar a cabo en su vivienda, como de si se cumple con la condición de discapacitado que exige el artículo 24 LAU⁷³.

En lo que se refiere a los sujetos, la persona que tiene la carga de notificar es el arrendatario o subarrendatario, aunque también cabe que la persona encargada sea su administrador o apoderado o cualquier persona que ostente una representación de él como para sustituirle.

⁷² RODRIGUEZ MORATA, F., op. cit., p. 801.

⁷³ SANTOS BRIZ, J., y MADRIGAL GARCÍA C., op. cit., p. 201.

La notificación va dirigida al arrendador, aunque también se permite que el destinatario sea una de las personas recogidas en las notificaciones judiciales o notariales.

En relación con el contenido de la notificación, esta debe contener tres documentos acreditativos para que se considere válida. Por un lado, debe acreditarse la situación de discapacidad del arrendatario, de su cónyuge o de la persona con la que mantenga una relación de afectividad o del pariente con el que conviva de forma permanente o bien que acredite que supera los setenta años de edad. Esta acreditación se prueba mediante un certificado emitido por la autoridad administrativa competente, de acuerdo con la disposición 9ª de la LAU. Por otro lado, hay que acompañar el informe técnico emitido por el facultativo en el que se contemplen las obras que se quieren realizar, además de un informe emitido por la autoridad administrativa correspondiente declarando la viabilidad de las obras, al considerar que existe una situación de necesidad de las mismas en la vivienda que se va a arrendar.

Por regla general el arrendador suele exigir al arrendatario que le proporcione un presupuesto o coste previsible de las obras que se van a llevar a cabo, así como, si para las mismas va a recibir alguna clase de prestación o subvención pública⁷⁴.

4.5 REPOSICIÓN DE LA VIVIENDA AL ESTADO ANTERIOR

El artículo 24 de la LAU en su apartado segundo estipula *“El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador”*.

Con ello queremos decir que pueden darse dos situaciones. La primera, que el arrendador obligue al arrendatario a reponer la vivienda al estado en el que se la entregó, pero qué por las modificaciones llevadas a cabo de tipo arquitectónico, no sea posible su reposición al estado original. En estos casos el arrendador puede pedir una indemnización al arrendatario⁷⁵ por daños que se hayan podido ocasionar en la vivienda al haber sido modificada para adaptarse a las necesidades de la discapacidad. En otros casos, hay autores que consideran que el arrendador puede pedir una fianza al arrendatario para prevenir estas situaciones⁷⁶. La segunda situación que puede darse es la de que el arrendador manifieste su deseo por conservar las obras realizadas, en este caso, hay algún autor que ha considerado la posibilidad de solicitar que se le abone coste efectivo de las obras, deduciendo las subvenciones públicas que se le hubieren concedido.

⁷⁴ LOSCERTALES FUERTES, D., op. cit., p. 253.

⁷⁵ BLASCO GASCÓ, F., op. cit., p. 226.

⁷⁶ LETE DEL RÍO, J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, Madrid, 1995, p. 309.

4.6 AP DE GRANADA (SECCIÓN 4ª) SENTENCIA NÚM. 445/2002 DE 4 SEPTIEMBRE

En esta sentencia se analiza una de las problemáticas a las que puede dar lugar la interpretación del artículo 24 LAU. En este caso concreto el actor ha venido ocupando como arrendatario, la vivienda propiedad de los demandados, desde 1.999, y desde el fallecimiento de su padre, que ostentó esta condición, desde 1969.

Mediante sentencia de 4 de marzo de 1998 (autos 5/97, del Juzgado de Primera Instancia nº 6), el contrato de arrendamiento quedó resuelto por obras in consentidas por los arrendadores.

*“El actor realizó obras en la vivienda, consistentes en ampliación del cuarto de baño, el pasillo, a costa del patio de la vivienda, ejecutando, además, un apartamento adosado, en otra parte del patio”*⁷⁷. Los propietarios no prestaron el consentimiento a dichas obras y el actor se escudaba en que tenía reconocido un grado de minusvalía del 46% en resolución de 6-5-98, sin embargo, las obras se realizaron en 1.992.

Frente a la sentencia que se dictó en el 2001 por el Juzgado de Primera Instancia nº4 de Granada por la que se desestimó la demanda interpuesta por el arrendatario y hoy recurrente, en la que se pretendía que se reconociese un enriquecimiento injusto por parte de los propietarios se interpuso recurso de apelación.

El enriquecimiento injusto lo justificaba el inquilino en la realización de unas obras que ahora se encuentran en la propiedad y por tanto suponen un valor añadido a la vivienda. La sala entendió que no se estaba ante un caso de enriquecimiento injusto puesto que está jurídicamente motivada la traslación económica al patrimonio de los demandados, dado el actuar ilegítimo e in consentido del actor al llevar a cabo dichas obras.

Por su parte el actor entendía que esas obras estaban orientadas a eliminar las incomodidades graves y barreras arquitectónicas que sufría debido al estado físico en que se encontraba por su condición de minusválido, pero finalmente quedó probado en el procedimiento, que la realización de las obras fue en 1992 mientras que la resolución del IASS declaratoria de la minusvalía se produjo en 1998.

En consecuencia, la sala entendió que no existía enriquecimiento injusto puesto que quedaba probado que la minusvalía era muy posterior a la realización de las obras, las cuales no se consintieron por los propietarios.

Podemos entender que en esta sentencia se ve el intento por parte del inquilino de ampararse en el artículo 24 de la LAU, puesto que considera que al

⁷⁷ En este sentido encontramos el párrafo primero del fundamento primero de la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Granada (Sección 4ª) núm. 445/2002 de 4 de septiembre (JUR 2002, 262929)

tener la condición de discapacitado puede realizar las obras sin consentimiento del arrendador, y con el único requisito de informar previamente de su intención de proceder a realizarlas.

Ahora bien, es trascendental determinar el momento de la consideración de discapacidad del arrendatario. De acuerdo con la Disposición Adicional 9ª LAU *“a los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes”*.

Lo que nos viene a decir la disposición, es que el arrendatario tiene que cumplir como requisito previo a la realización de las obras recogidas en el artículo 24 de la LAU, acreditar la discapacidad bien a través de una declaración emitida por órganos administrativos competentes o bien a través de una resolución firme que declare la incapacidad de esta persona. Al estar ante una resolución firme, la misma va a vincular al arrendador y al juez civil, posibilitándoles el poder asegurarse de la condición de discapacitado del arrendatario.

Debido a lo cual, y volviendo al caso analizado, sin una declaración administrativa o resolución firme que demuestre la incapacidad no pueden considerarse legales las obras realizadas. Este requisito constituye una garantía para el arrendador, permitiéndole oponerse a estas obras recurriendo a la acción de resolución del contrato que se estipula en el artículo 27 de la LAU.

Es por ello que, en este asunto en concreto, entraría en juego lo dispuesto en el artículo 23 LAU es decir obras realizadas por el arrendatario que modificaban la configuración de la vivienda y que requerían el consentimiento del arrendador, y no el artículo 24 puesto que al no tener el actor la condición de discapacitado en el momento de realizarse las obras no se considera que pueda ampararse en este precepto. Estaríamos ante un supuesto en el que sí que ha de observarse la negativa del arrendador a la realización de este tipo de obras al no haber sido consentidas.

5 CONCLUSIONES

- I. Los artículos 21 a 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos suscitan en la práctica una serie de problemas que se han desarrollado a lo largo de este trabajo. El arrendamiento de viviendas da lugar a numerosas controversias entre arrendador y arrendatario en relación a las obras que unos y otros pueden y/o deben llevar a cabo, en consonancia con lo que marca la Ley.
- II. El artículo 21, al contemplar todas aquellas obras que el arrendador ha de llevar a cabo para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, siempre y cuando no sean por dolo o culpa del arrendatario, debería de dejar poco margen a la discusión en cuanto a las obligaciones de una y otra parte. De todos son conocidas las noticias que muestran la existencia de arrendadores que por sus propios intereses no se preocupan por la comodidad y estado de sus viviendas para así forzar la salida del inquilino con carácter previo al plazo de finalización que se había estipulado en el contrato. Gracias a este artículo el arrendatario goza del amparo legal para exigir al arrendador las reformas que garanticen la habitabilidad de la vivienda.
- III. Por su parte, el artículo 22 contempla aquellas obras de mejora que el arrendador puede realizar en la vivienda cuya ejecución no pueda diferirse en el tiempo. En este ámbito encontramos mayor controversia aun que la que puede darse en el artículo anterior, puesto que son numerosísimos los casos en los que el arrendatario se niega a que dichas obras de mejora sean realizadas, ya que pueden perturbar su día a día hasta el punto de que la Ley le permite desistir del contrato en determinadas circunstancias.
- IV. El artículo 23 al establecer prohibiciones para el arrendatario acerca de la realización de obras que puedan alterar la estabilidad y seguridad de la vivienda, hace que no sean pocas las veces que se suscitan disputas entre las partes contratantes, llegando incluso a tener el arrendatario que reponer la vivienda al estado en que la encontró si no ha obtenido ese consentimiento del propietario. Esto es así puesto que lo que se quiso conseguir fue garantizar la seguridad de la ciudadanía.
- V. Por último, el artículo 24 trata el tema de los arrendatarios que se encuentran en situación de discapacidad. La ley, para favorecer una mejoría de la situación de las personas que se encuentran en esta condición, permite que puedan realizar obras de adaptación en la vivienda solamente con el único requisito de la notificación de las mismas al arrendador. No obstante, muchas veces el propietario se niega a que se realicen estas, llegando la discusión a la vía judicial. La nueva ley 4/2013 ha querido mostrar una sensibilidad mayor hacia

las personas con alguna discapacidad y las de edad avanzada mejorando así sus condiciones de vida.

- VI. En definitiva, vemos que de estos cuatro artículos analizados se pueden derivar multitud de problemas que han de ser resueltos por nuestros Juzgados y Tribunales, llegándose incluso a la más alta instancia, como es el Tribunal Supremo. En este trabajo se ha expuesto de la manera más clara posible no solo los aspectos teóricos sino también los prácticos que nos llevan a poder dilucidar la materia lo más llanamente posible.

6 BIBLIOGRAFÍA

ALBACAR LÓPEZ, J.L. (1996) *Legislación de Arrendamientos Urbanos: Doctrina y Jurisprudencia*. Madrid: Ed. Trivium.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R. (Coord.), ATAZ LÓPEZ, J. y otros.(2013) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*’. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Aranzadi.

BLASCO GASCÓ, F., (1994) *Comentarios a la nueva ley de Arrendamientos Urbanos* (Coord. Valpuesta Fernandez, M.R) Valencia: Tirant lo Blanc.

COBACHO GÓMEZ, J.A. (1996) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coord. Lasarte Álvarez, C.) Madrid: Ed. Tecnos.

DÍAZ VALES, F., (2012). *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Alcalá, nº5: La supresión de barreras arquitectónicas por el arrendatario de finca urbana*.

DÍEZ- PICAZO, L., (2008) *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Las relaciones obligatorias*. 6ª ed., Madrid: Civitas.

FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. (1997) *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Granada: Comares.

FINEZ RATÓN J. M. (1995) *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* Dir. PANTALEÓN PRIETO. Madrid: Civitas.

GARCÍA GOYENA, F., (1852) *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español, III*. Madrid.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., CRESPO ALLUÉ, F. y otros. (2014) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova - Thomson Reuters.

HUALDE SÁNCHEZ, J.J. (1996) *Comentarios a Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid: Tecnos

LETE DEL RÍO, J.M, (1995) *Comentarios a la ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid: Edersa

LOSCERTALES FUERTES, D., (1995) *Los arrendamientos Urbanos*, Madrid: Ed. Sepin

LOZANO ROMERAL, D., Y DE FUENTES BAJARDI J., (1994) *Todo sobre la nueva ley de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona: Ed. Praxis.

LUCAS FERNÁNDEZ, F.A. (1995) *Comentarios al código civil y compilaciones forales*, De COSSIO, M. Y LEÓN CASTRO, J. *Arrendamientos Urbanos*. Granada: Ed. Comares.

MARTÍN CONTRERAS, L., (2013) *Ley de arrendamientos urbanos* 2º ed.

Barcelona: Ed. Bosch.

MORENO QUESADA, R., (1990) *Las mejoras de los bienes. Supuestos legales y teoría general*. Madrid. Ed. Montecorvo S.A.

PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J. (1995) *El nuevo contrato de arrendamiento urbano*. Madrid: Ed. Complutense.

RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona. Thomson Reuters – Aranzadi.

SÁNCHEZ GOYANES, E. (1995) *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Ed. Paraninfo.

SANTOS BRIZ, J., y MADRIGAL GARCÍA, C.;(1995) *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Ed. Carperi.

SEJIAS QUINTANA, J.A., (1995) *Derechos y Obligaciones de arrendador y arrendatario: obras de reparación y mejora, Derecho de retorno. Tanteo y Retracto. En estudios sobre la Ley de Arrendamientos urbanos, Consejo General del Poder Judicial*, Madrid.

SERRANO GARCÍA, J., (1994) *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. V. Guilarte Gutiérrez), Valladolid: Ed. Lex Nova.

YUFERA SALES, P.L. (2000) *Arrendamientos Urbanos*. 2º edición. Barcelona: Ed. Bosch.

SENTENCIAS

SENTENCIAS RELACIONADAS CON EL ARTÍCULO 21

Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1970
Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1987
Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1989
Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1996 (RJ 1997, 6365)
Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3193)
Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de febrero de 2011 (RJ 2012, 4994)

Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Valladolid de 27 de noviembre de 1995
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Soria de 18 de diciembre de 1998 (AC 1998,8456)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de León de 7 de abril de 2000 (AC 2000, 1595)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Toledo de 26 de octubre de 2000
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Badajoz de 27 de enero de 2000 (AC 2000, 3272)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de A Coruña 17 de marzo de 2006 (JUR 2006, 132473)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid núm. 64/2016 de 10 de febrero (JUR 2016, 102110)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de la Rioja (Sección 1ª) núm. 138/2017 de 31 de julio (JUR 2017, 246647)

SENTENCIAS RELACIONADAS CON EL ARTICULO 22

Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Huesca de 26 de septiembre de 1996
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Cantabria de 17 de noviembre de 1999
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid de 9 de febrero de 2000
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Asturias de 4 de marzo de 2003 (AC 2003,796)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª) núm. 439/2009 de 2 de octubre (JUR 2010,21394)

SENTENCIAS RELACIONADAS CON EL ARTÍCULO 23

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1953
Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1986
Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1988
Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1991
Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1993
Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 1993
Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1994
Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1994
Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999
Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 1999

Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Badajoz de 11 de noviembre de 1995
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid de 24 de marzo de 1998
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Barcelona de 7 de marzo de 2000
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4ª) núm. 4/2001 de 9 de enero (JUR 2001, 81551)
Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección 24ª) de 19 de abril de 2007

SENTENCIAS RELACIONADAS CON EL ARTÍCULO 24

Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Granada (Sección 4ª) núm. 445/2002 de 4 de septiembre (JUR 2002, 262929)