



**OBRAS Y
REPARACIONES
EN LOS
ARRENDAMIENTOS
URBANOS DE
VIVIENDA**

ELGA
MOLINA
ROIG



AFERRE

Obras y reparaciones en los arrendamientos urbanos de vivienda

Obras y reparaciones en los arrendamientos urbanos de vivienda

ELGA MOLINA ROIG

*Doctora en Derecho Civil, Asesora Jurídica en Derecho Inmobiliario,
Responsable de la Bolsa de mediación para el alquiler social del
Consell Comarcal del Tarragonés*



Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra, cualquiera que sea su medio (mecánico, electrónico, por fotocopia, etc.) sin la autorización expresa de los titulares del copyright.

© AFERRE EDITOR S.L. 2020

© Autora 2020

Diseño de cubierta: Clara Batllori

Primera edición septiembre 2020

ISBN: 978-84-122026-8-7 (papel)

ISBN: 978-84-122026-9-4 (digital)

Depósito Legal: B 10850-2020

Edita: AFERRE EDITOR S.L.

Gran Vía de les Corts Catalanes, 510

08015 Barcelona

Telf.: (+34) 93 4548180

email: aferreeditor@gmail.com

Impresión y encuadernación: Ulzama Digital

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1

Obras de conservación en la vivienda arrendada (art. 21 LAU)

1. LAS OBRAS QUE AFECTAN A LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

- ¿Qué deterioros se entienden producidos por el transcurso del tiempo, el desgaste natural y un uso normal de la vivienda?
- ¿Qué obras se consideran puesta a punto de la vivienda a la finalización del contrato de alquiler?
- ¿Qué pactos son válidos respecto a la conservación de la vivienda?
- ¿Responde el arrendador de los desperfectos que afectan a los elementos comunes de la vivienda?

2. LAS PEQUEÑAS REPARACIONES DERIVADAS DEL USO ORDINARIO

- ¿Qué tareas de mantenimiento debe hacer periódicamente el arrendatario?
- ¿Qué tipo de cláusulas pueden considerarse nulas?

3. LOS DETERIOROS PRODUCIDOS POR CULPA DEL ARRENDATARIO

- ¿Qué tipo de deterioros se han considerado producidos por mal uso del arrendatario?
- ¿Qué pruebas se admiten para acreditar el estado de las cosas?

4. LAS OBRAS URGENTES EN LA VIVIENDA ARRENDADA

- ¿La falta de comunicación del arrendatario al arrendador sobre la necesidad de reparaciones le exonera de responsabilidad?
- ¿Es posible compensar el coste de las obras con el pago de la renta o cantidades asimiladas?
- ¿Tiene el arrendatario un derecho de retención para cobrar lo debido por obras en la vivienda? ¿Podrá oponer esta excepción en un proceso de desahucio por impago de rentas?

5. ALGUNOS CASOS PRÁCTICOS RELEVANTES

- ¿Quién responde cuando hay filtraciones de agua o humedades en la vivienda?
- ¿Quién responde de la reparación de la caldera o el calentador de agua?
- ¿Quién responde de la reparación de otros electrodomésticos, como lavadora, nevera, etc.?
- ¿El arrendatario debe dejar el piso correctamente pintado en todos los casos?

CAPÍTULO 2

Obras de mejora que puede realizar el arrendador en la vivienda arrendada (art. 22 y 19 LAU)

- ¿Qué obras de mejora no pueden diferirse hasta la conclusión del contrato de arrendamiento?
- ¿Cuándo podrá el arrendatario desistir del contrato de arrendamiento?
- ¿Cuándo debe compensarse al arrendatario por soportar obras de mejora?
- ¿Cuándo puede elevarse la renta por obras de mejoras?
- ¿Cómo debe realizarse el acuerdo entre las partes para realizar obras de mejora?

CAPÍTULO 3

Obras que pueden llevarse a cabo por el arrendatario en la vivienda

arrendada (art. 23 y 24 LAU)

- ¿Qué tipo de obras modifican la configuración de la vivienda arrendada?
- ¿Debe ser expreso el consentimiento del arrendador a la realización de las obras?
- ¿Qué obras provocan una disminución de la estabilidad o la seguridad del edificio?
- ¿Qué facultades tiene el arrendador ante el incumplimiento del arrendatario?
- ¿Cuándo tiene el arrendatario derecho a recibir una indemnización por las obras realizadas?
- ¿Cuándo se pueden realizar las obras de adecuación de la vivienda reguladas en el artículo 24 LAU?
- ¿Qué tipo de obras se pueden realizar para adecuar la vivienda a la situación de discapacidad o a la edad de setenta años?

INTRODUCCIÓN

La normativa que regula las obras y reparaciones en la vivienda arrendada la encontramos en los artículos 19 y 21 a 24 LAU. Este régimen jurídico no se ha modificado desde la aprobación de la Ley 29/1994 sobre arrendamientos urbanos, excepto algunos aspectos concretos como la ampliación de los sujetos del artículo 24 LAU que permite a los mayores de setenta años realizar obras de adaptación en la vivienda o la posibilidad de pactar libremente obras de mejora regulada en el artículo 19.4 LAU.

Respecto a las obras que se pueden realizar en la vivienda arrendada que vamos a analizar en este libro debemos distinguir:

En primer lugar, las obras de conservación y las obras de mejora. Las primeras son aquellas necesarias para adaptar o mantener el inmueble en el uso para el que fue destinado¹, sin las cuales la vivienda quedaría la cosa arrendada inservible para su uso, e incluso llegaría a destruirse². Y las obras de mejora, son aquellas que no son imprescindibles para mantener la vivienda y que implican un incremento del valor de uso o utilidad de la cosa³.

En segundo lugar, analizamos las obras que realiza cada parte del contrato, se regulan en algunos casos como obligatorias para arrendador o arrendatario, por ejemplo, las reguladas en el artículo 21 LAU. Y, en otros casos se regulan como facultades, por ejemplo, las recogidas en el artículo 22 para el arrendador y las del artículo 23 LAU para el arrendatario.

Este régimen de obras y reparaciones se aprueba tanto para los contratos de arrendamiento de vivienda como para los de uso distinto de vivienda, que se aplican a los inmuebles que se destinan a arrendamiento de temporada o para prestar una actividad económica o profesional. La principal diferencia entre estos dos regímenes radica en que en los arrendamientos de uso distinto de vivienda es posible pactar un régimen diferente y, solo se aplicará la regulación legal en defecto de pacto. Por lo tanto, es un régimen dispositivo que da preferencia a la autonomía de la voluntad de las partes. En cambio, cuando se trata de un arrendamiento de vivienda cabe recordar que el artículo 6 LAU no permite a las partes establecer ningún pacto sobre las normas de régimen imperativo del Título II de la LAU, siempre que este

pacto sea perjudicial para el arrendatario. Por lo tanto, a *sensu contrario*, las partes del contrato podrán pactar aquello que estimen conveniente, siempre que la norma lo permita o cuando no cause algún perjuicio al arrendatario. En este sentido, el régimen de obras y reparaciones establecido en el artículo 21 LAU es esencialmente imperativo, pues no se establece expresamente la posibilidad de pacto sobre su contenido. No obstante, como veremos la jurisprudencia ha admitido que puedan pactarse algunos extremos que consideran que no son contradictorios con este régimen imperativo, aunque sean beneficiosos para el arrendador y perjudiciales para el arrendatario como, por ejemplo, cuando se formalizan acuerdos sobre el estado en el que debe devolverse la vivienda al arrendador a la terminación del contrato de alquiler. Y, en cambio, se establece un régimen dispositivo para las obras de mejora, en virtud del artículo 19.4 LAU.

El régimen más complejo es el que se regula en el artículo 21 LAU que trata de dilucidar la responsabilidad de cada parte del contrato respecto a las obras y reparaciones necesarias para las partes, es decir, determina quien debe hacerse cargo obligatoriamente de las mismas. En cuanto a esto, el artículo 21 LAU solo establece que 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 en el contrato. Mientras al arrendatario se le imputan los deterioros producidos por su culpa, de acuerdo a los artículos 1563 y 1564 CC y las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. Ahora bien, ha tenido que ser la jurisprudencia la que determine que debe entenderse por la “conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad o las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda”, que son conceptos jurídicos indeterminados, es decir, se refieren a una realidad que no es precisa e inequívoca y, por lo tanto, la jurisprudencia ha decidido voluntariamente no acotarlos de manera exacta para permitir soluciones acomodadas a las circunstancias y establecer estándares de conducta abiertas para los destinatarios de las normas jurídicas.

Otra cuestión controvertida jurisprudencialmente son las obras que puede realizar el arrendatario en la vivienda arrendada, sin el consentimiento del arrendador. En este sentido, los Tribunales