

ARRENDAMIENTOS. Caracteres. Son los rasgos propios de las obras de conservación o reparación:

- Configura una obligación distinta de la que la propia Ley impone al arrendador en el art. 1554.3.º CCiv , de "mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato", al referirse ésta a perturbaciones de hecho o de derecho que provengan de causas ajenas a las obras imputables a la conducta del arrendador, cuyo incumplimiento da lugar a causas también distintas de resolución del contrato (art. 27.3.a) y b) LAU 1994). De ahí que haya que entenderla excluida, a nuestro juicio, cuando se quiere reconstruir una vivienda arruinada o destruida, en términos legales, o las obras son de naturaleza distinta, pese a que de forma indirecta no se facilite al arrendatario el goce útil de la cosa arrendada, conforme a su destino.

Si el arrendador se opone a la realización de las reparaciones necesarias advertidas por el arrendatario en la vivienda, podrá éste acudir a la autoridad administrativa, o a los tribunales, y reclamar antes éstos, a su elección, la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios causados (art. 27.3.a) LAU 1994; y 1556 CCiv) o, alternativamente, la ejecución de las reparaciones necesarias, y la indemnización de daños y perjuicios (arts. 1556 y 1098 CCiv). Ello constituye una novedad respecto al art. 110 LAU 1964.

- La obligación se refiere exclusivamente a la vivienda, no a los accesorios del art. 2.2 LAU 1994, ni tampoco a los elementos comunes del inmueble como, por ejemplo, en el ascensor, pintura de las paredes, restauración de muebles, etc. Si no existe a este respecto en el contrato un pacto expreso, el arrendador sólo deberá sufragar su costo, cuando estén dirigidas a conservar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, por aplicación supletoria del CCiv.

Así resulta también del art. 20 LAU 1994, según el cual "las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario".

- Con arreglo a la jurisprudencia, se refieren las obras de reparación a las necesarias, entre las que se encuentran todas aquellas dirigidas a procurar una adecuada conservación de la vivienda o a corregir los desperfectos, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del uso normal y ordenado del arrendatario, del caso fortuito o de la fuerza mayor o desgaste natural de la cosa (STS de 20 de junio de 1980).

- Se autoriza al arrendatario a ejecutarlas "en todo momento y previa comunicación al arrendador", siempre que se refiera a obras "que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave" (art. 21.3 LAU 1994), con el consecuente derecho de exigir de inmediato su importe al arrendador.

Era previsión ya del art. 110.2 LAU 1964. En realidad, existen obras urgentes ordinarias y especiales, en que el obligado es el arrendador, porque si no existiera urgencia, en el sentido de poderse diferir hasta la conclusión del arrendamiento, no habría obligación. La diferencia está en que en las ordinarias el arrendatario ha de acudir a la denuncia administrativa o la demanda ante los tribunales para conseguir las reparaciones, mientras que las "especialmente urgentes" pueda hacerlas de forma directa y luego repetir el pago al arrendador.

Esta urgencia especial de la reparación es una cuestión de hecho, que deberá probar el que la invoque, y que queda a la libre apreciación judicial. Sin duda, son obras de reparación urgente especial las que afectan a la seguridad, saneamiento o salubridad de la vivienda, las que vienen impuestas con ese carácter por la autoridad pública competente y, en general, las que, atendidas las circunstancias concretas, evitan el riesgo inminente de deterioro o, incluso, la destrucción total o parcial de la vivienda (roturas, inundaciones, etc.). Fuera de ello, en el plano de "molestia grave", requerirá una adveración técnica, y además de la comunicación al arrendador (por cualquier método que permita acreditar la recepción del mensaje), habrá de permitirse a este obligado, antes de acometer la obra el arrendatario, la comprobación técnica de dicha urgencia. La ejecución por el arrendatario es meramente facultativa, por ello no será responsable si no las ejecuta y la vivienda se pierde o arruina, extinguiendo el arriendo, conforme al art. 28 LAU 1994, siempre que hubiera comunicado al arrendador el carácter necesario y urgente de las reparaciones.

Para repetir el pago en vía judicial habrá de acudir al juicio ordinario especial por materia del art. 249.1.6.º LEC, dado que aun reclamándose una cantidad, no son conceptos de los exceptuados en dicho precepto.

Las reparaciones urgentes, por lo demás, sólo pueden afectar al inmueble arrendado y sus instalaciones, pero no al mobiliario ni demás cosas muebles que pueda haber introducido el arrendatario o los terceros.

- La obligación de reparar no se detiene cuando la destrucción de la vivienda es imputable al arrendador.

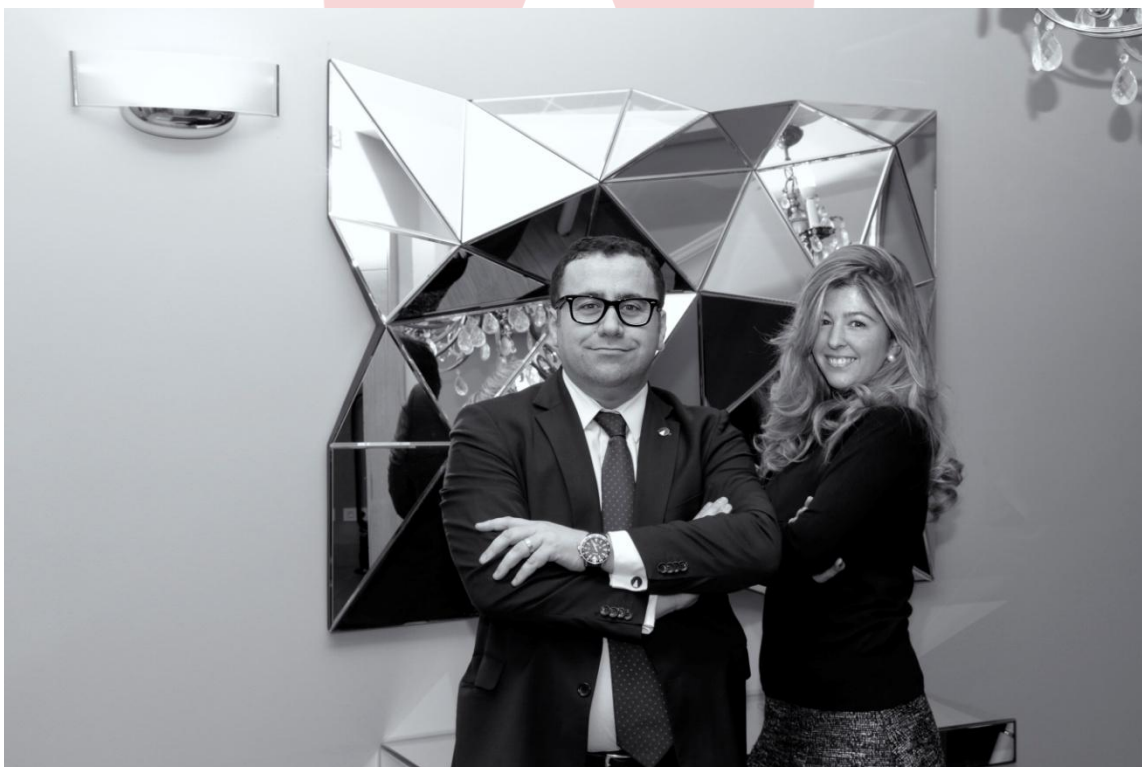
Lo que se pretende es hacer efectiva la exigencia impuesta al arrendador cuando su conducta omisiva, consciente y voluntaria, impide llevar a cabo aquellas obras de reparación y seguridad necesarias para conservar el inmueble en condiciones de habitabilidad propias al destino para el que se arrendó la vivienda, siempre que las obras estuvieran catalogadas como de reparación.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la ruina, como situación física, es independiente de la causa que la produce, y supone la eliminación de uno de los elementos fundamentales del contrato, como es el objeto que se da en alquiler, sin perjuicio de que pueda ser sopesada o valorada bajo la pretensión de daños y perjuicios. Por lo tanto, siendo que por la imposibilidad material de continuar en el uso de la vivienda arrendada, la ruina determina la resolución contractual, cuando haya sido causada por negligencia del arrendador, nacerá obligación de indemnizar los daños y perjuicios, conforme a las reglas generales del Derecho común, no obstante también haya de ser ponderada la conducta de omisión negligente del arrendatario de requerir al arrendador las obras de reparación, y especificar la clases de éstas que resultaban necesarias. En principio, la prueba de la negligencia del arrendador corresponde al arrendatario, presumiéndose mientras tanto que la ruina obedece a caso fortuito o fuerza mayor, e incluso a la negligencia del arrendatario por no haber puesto en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones a que se refiere el art. 21.1 (cfr. art. 21.3 LAU 1994) (vid. SAP Valencia -8.ª- de 20 de diciembre de 2003, rec. 451/2003).

- Pueden venir ordenadas por la autoridad competente, distinta de la judicial, y referidas no sólo a obras de conservación, sino a cualquiera, como resulta del art. 26 LAU 1994, con el único límite impuesto por la destrucción de la vivienda. Las reparaciones que sean consecuencia de resoluciones administrativas pueden imponer determinadas modificaciones para poder utilizar la vivienda arrendada conforme al uso convenido, incluyendo obras de reforma o modificación de la configuración del inmueble por razones de interés público general, normalmente de seguridad o salubridad, en la medida que la falta de las precisas condiciones impuestas impide la utilización de la vivienda de acuerdo con las condiciones de habitabilidad pactadas.

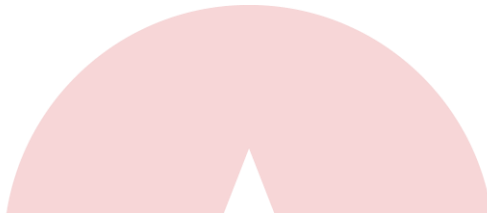
Ahora bien, nunca debe confundirse la obligación impuesta por la misma autoridad y por las mismas razones en relación con los elementos accesorios de la vivienda (mobiliario, trastero, garajes), o de los cambios de configuración de la finca en régimen de propiedad horizontal.

Aunque no se diga (como se decía en el art. 110 LAU 1964, cuando el arrendador dejaba transcurrir treinta días sin comenzar las obras, o tres meses sin terminarlas), la cumplimentación de la orden de la autoridad puede llevarse a cabo por el arrendatario directamente, dentro del plazo de realización impuesto en tal orden, concediéndole trámite de obras de urgencia.





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



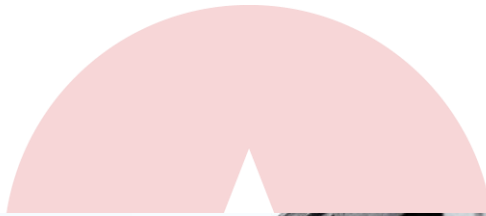


Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS