

ARRRENDAMIENTOS. Las obras de mejora. El art. 22.2 LAU 1994 establece que el arrendador que se proponga realizar obras de mejora obligatorias o forzosas, debe notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

Se trata, pues, de una práctica que no puede ser suprimida por acuerdo de las partes, en tanto que predispuesta en beneficio del arrendatario, y que se desenvuelve como una formalidad previa para que nazca el derecho del arrendador a imponer la realización de obras de mejora en la vivienda arrendada, y en su caso, el derecho a reclamar la elevación de la renta prevista en el art. 19 LAU 1994.

- **Sujetos.**

Corresponde al arrendador el derecho y el deber de realizar la notificación, por sí o por su legítimo representante, incluso mediante acto de conciliación o por un mandatario verbal ex art. 1710 CCiv, y la notificación ha de dirigirse al arrendatario, si bien será válida la realizada a las personas que en las notificaciones judiciales o notariales señalan, respectivamente, los arts. 161.3 LEC 2000 y 202 Reglamento Notarial de 1944.

- **Contenido.**

En relación a la naturaleza de las obras, el arrendador deberá demostrar ante todo el carácter forzoso u obligatorio de las mejoras que se propone ejecutar, en los términos expuestos. A tal efecto, deberá acompañar copia de la resolución judicial o administrativa correspondiente, o del acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble, o expresión de la disposición legal que imponga o facilite las obras de mejora, o en fin, el dictamen técnico que haga razonable funcionalmente no dirimir la obra hasta el fin del arriendo, siendo aconsejable que acompañe un informe del contratista o facultativo que

vaya a dirigir la realización de las obras, que, además de describir sus características técnicas y materiales, haga mención a las dependencias de la vivienda o de sus accesorios o, en su caso, a los elementos comunes del inmueble que van a quedar afectados por la realización de las obras de mejora. El plazo de duración o ejecución de las obras, tiene como finalidad permitir al arrendatario evaluar el grado de incomodidad o molestias que las obras van a causarle, al objeto de decidir sobre los derechos que le concede la Ley, y puesto se establece esta condición en beneficio del arrendatario, tendrá carácter taxativo.

El presupuesto formal del coste previsible de las obras de mejora que se propone realizar en la vivienda, tiene como objetivo poder avanzar el cálculo de elevación de renta previsto en el art. 19 LAU 1994. Deberá ser formalizado por el contratista o subcontratista encargado, y especificar de modo concreto cada una de sus partidas integrantes, y especificar si ha percibido el arrendador cualquier tipo de subvención pública, haciendo constar su importe.

- Tiempo.

Las obras de mejora no podrán comenzar antes del plazo de tres meses desde la fecha de recepción de la notificación por el arrendatario. Parece, no obstante que ello no siempre será así:

- Cuando las mejoras forzosas vengan impuestas por la Autoridad o la Junta de Propietarios, y deban acomodarse al tiempo que la resolución o acuerdo hayan establecido.

- No sólo en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, sino en el propio de vivienda, podrá el arrendador iniciar las obras antes de dicho plazo en caso de consentimiento expreso del arrendatario, dado que si, como se verá, el arrendatario soporta la carga de contestar en el plazo de un mes desde

dicha notificación, declarando si desiste del contrato por afectar de modo relevante las obras de mejora a la vivienda arrendada, o discutir la naturaleza de las obras que el arrendador se propone realizar como mejoras del art. 22 LAU 1994, y en defecto de contestación habrá que estimar que el arrendatario está conforme con las condiciones propuestas, y entre ellas, con la fecha de comienzo o inicio de las obras de mejora, que podría ser inferior a esa espera de tres meses, lo que puede consentir de modo presunto, "a fortiori" de modo expreso.

- Forma.

La notificación ha de hacerse al arrendatario "por escrito", sin que se exija una forma fehaciente, si bien parece aconsejable que quede constancia de la misma y de su contenido, a fin de preconstituir la prueba cuya carga corresponde al arrendatario.

Si la ejecución de las obras discrepa del contenido predicho de la notificación, el arrendatario tendrá acción para resolver el contrato con indemnización de los daños y perjuicios causados, y en todo caso, acción para reclamar del arrendador la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar (art. 22.3 LAU 1994), aunque tal vez pudiera aliviarse esta consecuencia en punto a la falta de expresar el coste previsible, cuando al estar el contrato en los primeros cinco años no existe derecho a repercusión ex art. 19.1 LAU 1994.

ABOGADOS



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS



AlfredogarcialopezZ
ABOGADOS

4

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

5

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

6

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

7

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

8

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

9

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

10

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