

OBRAS EN VIVIENDAS ARRENDADAS

PASO A PASO

Derechos y obligaciones de las partes respecto a las obras o reparaciones a realizar en la vivienda alquilada

EDICIÓN 2024

Incluye formularios
y casos prácticos





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** de los eBook y audiolibros de las obras de Editorial Colex*

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook y/o audiolibro estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es.

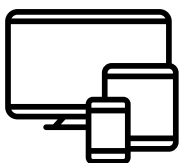
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



**Acceso desde
cualquier dispositivo con
conexión a internet**



**Idéntica visualización
a la edición de papel**



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:



OBRAS EN VIVIENDAS ARRENDADAS

Derechos y obligaciones de las partes respecto a las obras o reparaciones a realizar en la vivienda alquilada

OBRAS EN VIVIENDAS ARRENDADAS

Derechos y obligaciones de las partes respecto a las obras o reparaciones a realizar en la vivienda alquilada

EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)

A Coruña, C.P. 15004

info@colex.es

www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-682-7

Depósito legal: C 1522-2024

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	9
1. EL ARRENDADOR. DERECHOS Y OBLIGACIONES	13
1.1. Obras del arrendador en la vivienda arrendada	18
1.1.1. Introducción de mejoras en la vivienda arrendada	19
1.1.2. Obras de conservación	23
1.1.3. Pequeñas reparaciones	24
1.2. Exclusiones a la obligación de realizar obras de conservación o reparación en la vivienda arrendada	24
1.3. Cobertura del seguro en arrendamientos de vivienda	26
2. RECLAMACIÓN DE REPARACIONES EN LA VIVIENDA ARRENDADA AL ARRENDATARIO	31
2.1. Desperfectos en la vivienda arrendada por el transcurso del tiempo y el uso ordinario	33
2.2. ¿Qué obras puede realizar en la vivienda el arrendatario?	34
2.3. Excepción: arrendatario con discapacidad	37
3. PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN POR LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA	39
3.1. Competencia	40
3.2. Carga de la prueba	40
3.3. Plazos	42
3.4. Procedimiento de reclamación de la fianza	42
 ANEXO. CASOS PRÁCTICOS	
Caso práctico ¿Debe responder el arrendador de los daños producidos por un incendio causado por el arrendatario?	47
Caso práctico Retención de la fianza por desperfectos en la vivienda	49
Caso práctico Responsabilidad del arrendatario por desperfectos en la vivienda	51
Caso práctico ¿Quién debe pagar el arreglo del calentador de una vivienda arrendada?	53

SUMARIO

Caso práctico	¿Qué derechos tiene el inquilino cuando el arrendador debe realizar obras de mejora durante la vigencia del contrato?	55
Caso práctico	¿En qué casos puede solicitar el arrendador la resolución del contrato?	57
Caso práctico	En un inmueble arrendado se permiten las mascotas. ¿Está eximido el arrendatario del pago de los desperfectos causados por su perro?	59
Caso práctico	Construir columnas de pladur por parte del arrendatario sin consentimiento del arrendador, ¿dará lugar a la resolución del contrato?	61
Caso práctico	¿Debe el arrendador pagar la sustitución de un termo eléctrico en una vivienda arrendada?	63
Caso práctico	Desperfectos en los electrodomésticos de una vivienda arrendada.	65
Caso práctico	¿Existe un plazo para exigir la reparación de desperfectos en una vivienda arrendada?	67
Caso práctico	¿A quién corresponde hacer frente a la reparación del lavaplatos de una vivienda arrendada?	69

ANEXO. FORMULARIOS

Demanda de juicio ordinario solicitando al propietario obras de mejora de la vivienda arrendada	73
Demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidades a arrendador por instalación de contador de luz por arrendatario	79
Escrito de notificación de elevación de renta por realización de obras de mejora	85
Escrito de desistimiento del contrato de arrendamiento de vivienda por obras de mejora en la misma	87
Escrito de notificación al arrendador de oposición a las obras de mejora	89
Contestación a la demanda de juicio ordinario de petición de obras de conservación y mejora con reconvencción	91
Recurso de apelación de condena a reducción de renta e indemnización por privación de uso de vivienda en obras	97

0.

INTRODUCCIÓN

En lo relativo a las obras en viviendas arrendadas (y las solicitudes de su realización), hay que destacar las figuras del arrendador y del arrendatario.

El arrendador, como propietario de un inmueble, tiene una serie de derechos y obligaciones que debe cumplir en el marco de un contrato de arrendamiento. Entre sus derechos se encuentran la fijación y actualización de la renta, la realización de mejoras en el inmueble y la exigencia del cumplimiento de las cláusulas contractuales por parte del arrendatario. Por otro lado, sus obligaciones incluyen mantener el inmueble en condiciones habitables o realizar las reparaciones necesarias para su adecuado uso. Estas responsabilidades están reguladas tanto por el Código Civil como por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

El arrendador —como el arrendatario— tiene una serie de derechos y obligaciones inherentes al arrendamiento de la vivienda. Así, es interesante hacer mención de la sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria n.º 532/2020, de 5 de octubre, la cual señala que *«de acuerdo al régimen general del art. 1554 CC, son obligaciones propias del arrendador la entrega de la cosa en condiciones de servir para el uso y disfrute de la misma, la de conservarla para el mismo fin haciendo las reparaciones necesarias y la de mantener al arrendatario en su goce pacífico durante todo el tiempo del arriendo»*.

Por su parte, el arrendatario es la persona que, en virtud de un contrato de arrendamiento, adquiere el derecho a usar y disfrutar temporalmente de un bien inmueble, generalmente una vivienda o un local, a cambio del pago de una renta al propietario o arrendador. En el contexto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el también denominado inquilino, tiene una serie de derechos y obligaciones, como el pago de la renta y el mantenimiento de la vivienda en buen estado, salvo el desgaste normal por el uso.

En cuanto a sus obligaciones, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1555 del CC, este está obligado a:

- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.
- Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

La regulación sobre las posibles obras a realizar en una vivienda alquilada la encontramos —como no podía ser de otra manera— en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En esta guía desglosaremos paso a paso estas obras, diferenciando entre las que puede realizar el arrendador, como las que puede realizar el arrendatario. En este sentido, el arrendador puede realizar obras de mejora, contempladas en el artículo 22 de la LAU, y obras de conservación, contempladas en el artículo 21 de la LAU. Artículo que matiza lo siguiente *«las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del arrendatario»*.

Así pues, el arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la LAU:

«(...) 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».

A lo largo de esta obra el lector podrá conocer también qué exclusiones existen a la obligación de realizar obras de conservación o reparación en la vivienda arrendada, así como lo relativo a la cobertura del seguro en materia de arrendamientos de vivienda. ¿Es obligatorio contar con un seguro de daños en las viviendas arrendadas? Para responder a esta cuestión, debemos tener en cuenta que no hay una regulación específica que concrete lo relativo al seguro, por ello ha de acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos, que en su artículo 4.2 establece que *«los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil»*.

De igual manera, en esta guía se desarrolla lo relacionado con el supuesto en que el arrendatario padezca una discapacidad. ¿Qué se entiende por persona con discapacidad? ¿Podrá realizar libremente obras de mejora de la vivienda para adaptar la misma a su situación? ¿A cargo de quién corren los gastos que supongan dichas obras? ¿Cuál es el procedimiento de reclamación al arrendatario por la realización de obras en la vivienda arrendada? A esta última cuestión responde el artículo 249.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al señalar que se decidirán en juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos, salvo que estén reservados al juicio verbal.

Será competente para conocer de estas controversias el juez de primera instancia del lugar donde se encuentre sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a un juez distinto. Esto no impide que las partes puedan pactar para resolver el conflicto.

Todas estas cuestiones y muchas más se resuelven a lo largo de esta guía paso a paso, donde se incluyen una serie de esquemas, formularios y casos prácticos que ofrecen una visión más práctica de la materia.

1.

EL ARRENDADOR. DERECHOS Y OBLIGACIONES

El arrendador

La figura del arrendador se encuentra definida en el artículo 1546 del Código Civil, por el cual se llama arrendador a quien «se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio».

Ahora bien, en un contrato de arrendamiento, hay que conocer cuáles son los derechos que tiene el arrendador, así como las obligaciones.

|| ¿Cuáles son los derechos del arrendador?

Del articulado recogido en el Código Civil como en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos podemos deducir una serie de derechos que tiene el arrendador en un contrato de arrendamiento.

En primer lugar, hay que mencionar el artículo 17 de la LAU, donde se regula la estipulación de una renta que las partes decidan. De este precepto se deduce, pues, el derecho del arrendador a **percibir una renta**, así como a **fijar la misma**.

En este punto, el artículo 18 de la LAU permite al arrendador **actualizar la renta** en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos que pacte con el arrendatario. Asimismo, el arrendador podrá exigir el pago de la renta actualizada a partir del mes siguiente en que le notifique al arrendatario por escrito dicha actualización, expresando el porcentaje de alteración que se aplica y, en caso de así exigirlo el arrendatario, la oportuna certificación del INE (Instituto Nacional de Estadística).

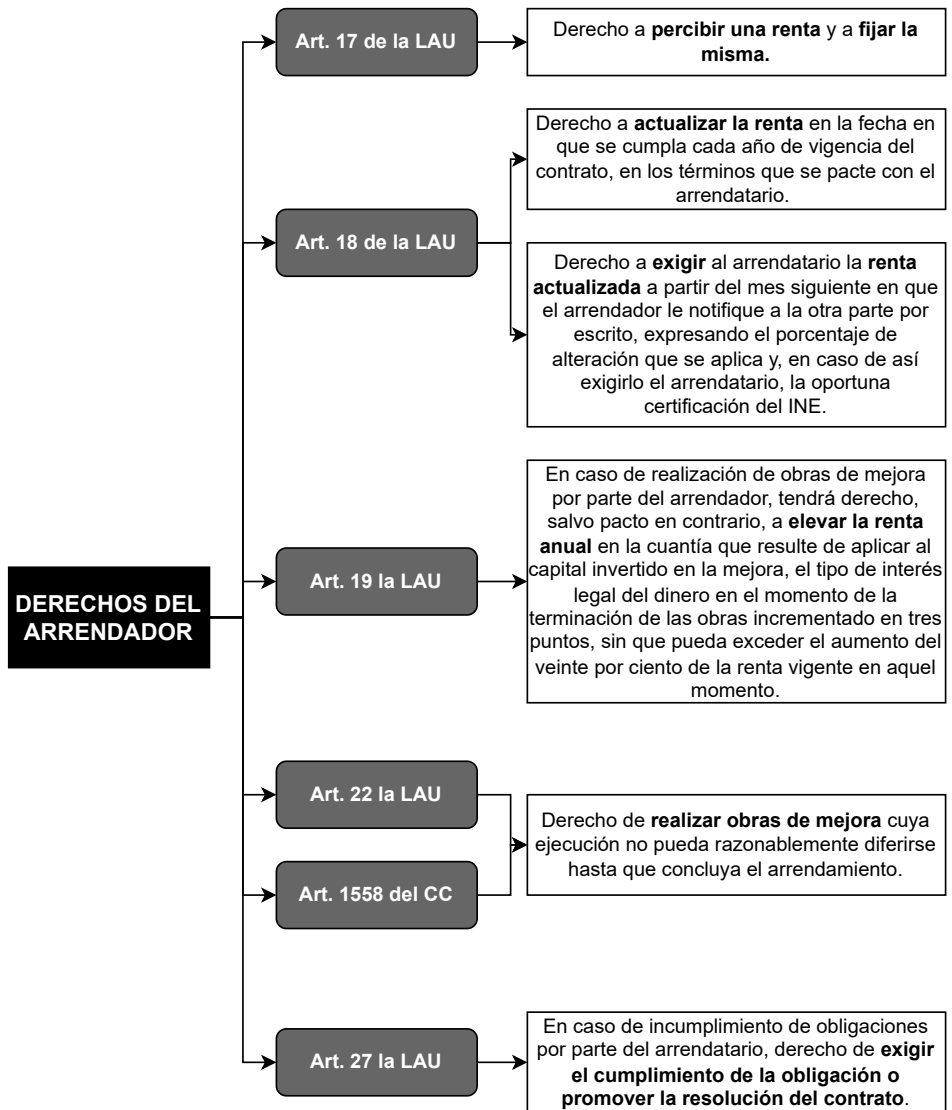
Otro derecho del arrendador es el contemplado en el artículo 19 de la LAU, en relación a la **elevación de la renta por mejoras**. Así pues, el citado precepto, en el apartado primero, establece que:

«La **realización por el arrendador de obras de mejora**, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, **le dará derecho**, salvo pacto en contrario, **a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora**, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento».

Por su parte, el artículo 22 de la LAU reconoce el derecho del arrendador a **realizar obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento**, debiendo notificarle por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, la naturaleza de la obra, el comienzo, la duración y el coste previsible. De igual manera se contempla en el artículo 1558 del Código Civil cuando establece que «si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca».

Para el supuesto en el que exista incumplimiento de las obligaciones, si es el arrendatario quien las incumple, eso dará derecho al arrendador a **exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato**. Así lo establece el artículo 27 de la LAU, que además estipula que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas siguientes:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- El subarriendo o la cesión sin consentimiento.
- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste fuese necesario.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniese ocupando, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la LAU.



|| ¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?

Las obligaciones del arrendador están reguladas en los artículos 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el 1554 del Código Civil.

Así pues, el primero de los preceptos citados, el artículo 21 de la LAU, establece la obligación del arrendador de realizar, **sin que ello suponga el derecho a elevar la renta**, todas las reparaciones que fuesen necesarias para la conservación de la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir

al uso convenido, exceptuando aquellos supuestos en que el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, según lo establecido en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

A TENER EN CUENTA. El artículo 1563 del CC establece que «el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya». Asimismo, el artículo 1564 del CC dota de responsabilidad al arrendatario sobre el deterioro causado por las personas de su casa.

En esta línea, es importante señalar que la obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador, quedando a lo dispuesto por el artículo 28 de la LAU.

«El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente».

En lo que respecta a la regulación del Código Civil, es el artículo 1554 del mismo texto legal el que estipula las obligaciones del arrendador. Así pues:

«El arrendador está obligado:

1° A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2° A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

3° A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato».

En este sentido, manifiesta el **Tribunal Supremo en su sentencia n.º 596/2011, de 29 de febrero de 2012, ECLI:ES:TS:2012:1588**, que «el artículo 1554 CC, en sus números 2 y 3, con carácter general, así como el artículo 21 LAU de 1994, de forma más específica, obligan al arrendador, por el tiempo del contrato, a hacer en la cosa objeto del contrato todas las reparaciones a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, para lo cual el artículo 1559.2 exige al arrendatario poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2.º artículo 1.554, señalando el artículo 1556 que si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente (STS de 26 de noviembre de 2008 [RC n.º 2417/2003])».

RESOLUCIÓN RELEVANTE

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria n.º 532/2020, de 5 de octubre, ECLI:ES:APS:2020:714

«De acuerdo al régimen general del art. 1554 CC, son obligaciones propias del arrendador la entrega de la cosa en condiciones de servir para el uso y disfrute de la misma, la de conservarla para el mismo fin haciendo las reparaciones necesarias y la de mantener al arrendatario en su goce pacífico durante todo el tiempo del arriendo.

2. Tampoco podemos olvidar que el art. 1553 CC indica que “son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa”. Cuando el arrendador entrega la cosa objeto del arrendamiento con vicios ocultos está obligado al saneamiento de acuerdo con las disposiciones de la compraventa (arts. 1474 a 1499 CC), que tienen que ser integradas con la propia obligación que tiene el arrendador, impuesta por el art. 1554.1º y 2º CC, de entregar la cosa arrendada para que sirva al uso convenido y hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso al que ha sido destinada.

3. La efectividad del art. 1553 CC es relativa ante la presencia del art. 1554 CC, que define unas obligaciones más amplias que las de saneamiento de la compraventa y cuyo incumplimiento se sanciona en el art. 1556 CC: si el arrendador no cumple, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando subsistente el contrato. Por tanto, resolución o conservación, extinción o cumplimiento, pero exigiendo ésta última por ser el propósito de la arrendataria, no resulta cuestionable que junto con la indemnización de los daños y perjuicios puede también interesarse la realización de las actuaciones u obras precisas para que el arrendador mantenga al inquilino en las condiciones de aptitud precisas para que pueda gozar de forma pacífica de la vivienda y para que, por tanto, sirva a su fin primordial, el fin residencial. El reconocimiento de la exigencia de esta prestación se incorpora expresamente en el art. 1554.2º LEC».

En lo referente al pago de la renta, establece el artículo 17 de la LAU que el arrendador está obligado a **entregarle al arrendatario el recibo del pago**, exceptuando cuando se hubiese pactado por éste que se realice a través de procedimientos que acrediten un cumplimiento efectivo de la obligación de pago por parte del arrendatario.

En última instancia, hay que mencionar el artículo 36 de la LAU, donde se regula la obligación del arrendador de **exigir una fianza en metálico** en una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en el arrendamiento de viviendas.

OBRAS EN VIVIENDAS ARRENDADAS

PASO A PASO

Obras en viviendas arrendadas. Paso a paso es una guía práctica que ofrece al lector un amplio y detallado análisis de lo relativo a los arreglos en una vivienda alquilada, analizando los derechos y obligaciones de las figuras del arrendador y del arrendatario, qué obras puede realizar cada uno de ellos en la vivienda que es objeto de alquiler o la posible cobertura de un seguro de arrendamiento, todo ello a tenor de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.

En esta guía paso a paso también se desarrollará lo relativo al procedimiento de reclamación al arrendatario por la realización en la vivienda alquilada de determinadas obras, así como a quién corresponde la competencia y la carga de la prueba. Asimismo, se ahondará en cuál es el procedimiento para reclamar la fianza o qué ocurre en los supuestos en los que el arrendatario se encuentre en situación de discapacidad.

El lector podrá encontrar una gran variedad de casos prácticos, formularios y esquemas, así como un amplio análisis jurisprudencial que le ofrecerá una visión más práctica de la materia.



PVP 16,00 €
ISBN: 978-84-1194-682-7

