

sentimiento que se forma y exterioriza por medio de la formación de una voluntad fielmente en forma perceptible para la contraparte e insistiremos en la importancia que tienen los problemas de concordancia entre lo realmente querido y lo que se manifiesta, esto es, la disparidad entre la «voluntad interna» y la «voluntad declarada» y la de los «vicios» que impiden que el consentimiento sea emitido libre y conscientemente.

parties, a consent that is formed and externalised by means of the faithful formation of a will in a form the other party can perceive. The authors underline the importance of problems of concordance between what the parties really want and what they state, i.e., disparity between the «internal will» and the «declared will», and the importance of flaws that prevent consent from being given freely and consciously.

LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: ANÁLISIS DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL

por

ROSANA PÉREZ GURREA

Licenciada en Derecho

I. PLANTEAMIENTO

La conservación de la vivienda se encuentra regulada en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, incluida en el capítulo IV bajo la rúbrica «De los derechos y obligaciones de las partes».

Dicho artículo continúa la tradición de las normas precedentes, como son el artículo 1.554 del Código Civil y el 107 de la LAU de 1964, en los tres cuerpos legales se impone al arrendador la obligación de realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa en buen estado, de manera que puedan mantenerse las condiciones de habitabilidad convenidas, aunque aquí sin regular de manera explícita la obligación principal del arrendador de entregar la vivienda al arrendatario, así como el estado en que se entrega la misma, presupuesto del cual surge la obligación del arrendador de reparar y conservar y del arrendatario de restituir en el momento convenido. Destaca la forma imperativa en que se manifiesta la obligación de hacer las reparaciones necesarias que recae sobre el arrendador. Dicha obligación se prolonga durante el tiempo que dura la relación contractual, ya que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo.

Del artículo 21 se infiere una especial protección a la vivienda y una finalidad tuitiva de la propiedad, ya que ante la necesidad de cualquier reparación que pudiera surgir, el arrendatario está obligado a comunicar la circunstancia al arrendador y si la reparación es urgente puede realizarla él mismo y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Se trata de un tema muy práctico, ya que en la vida diaria son constantes los conflictos entre arrendadores y arrendatarios acerca de las reparaciones que es necesario realizar en la vivienda. Como ha puesto de manifiesto MAR-

TÍNEZ RODRÍGUEZ (1), son continuas las demandas para exigir el cumplimiento de la obligación de reparar. La mayoría de las veces es el arrendatario quien reclama del arrendador la realización de las obras necesarias o la indemnización por los daños causados como consecuencia de no haberlas realizado.

II. ÁMBITO OBJETIVO

El artículo 21.1 de la LAU dice: «El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta por ello, 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 impuesta al arrendador en este artículo tiene un carácter fundamentalmente teleológico, ya que tiende a la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad, permitiendo así el uso y goce de la misma por el arrendatario.

En mi opinión, la vivienda a la que se refiere este artículo hay que entenderla en sentido amplio, incluyendo los elementos accesorios tipificados en el artículo 2.2 de la LAU (mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias).

La determinación del concepto de «reparaciones necesarias», ante la ausencia de un concepto legal, su elaboración ha sido jurisprudencial, podemos entender *a priori* que se trata de gastos que no generan mejora, sino que son inversiones imprescindibles para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de la vivienda y servir así al uso convenido.

La jurisprudencia en STS de 20 de junio de 1980 considera como reparaciones necesarias «las que por su naturaleza son indispensables para mantener la vivienda en uso y las impuestas por la autoridad competente», entendiendo que alcanza a cuantas sean precisas para lograr tal finalidad con sujeción al destino pactado en el contrato de arrendamiento. En el mismo sentido se pronuncia la STS de 28 de febrero de 1975. Dicha obligación se limita a los deterioros sufridos por la cosa, «sin que pueda extenderse a los conceptos de reconstrucción o reedificación».

Se incluyen tanto las obras destinadas a la restauración de los deterioros o menoscabos causados en la vivienda como a la conservación de los mismos, excluyendo las que modifican la configuración de la vivienda o de sus accesorios, las cuales dan lugar a los efectos regulados en el artículo 23 de la LAU.

III. ÁMBITO SUBJETIVO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REPARAR Y SUS LÍMITES

El artículo 21.1 de la LAU impone al arrendador la obligación de realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de ha-

(1) MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, Nieves, «Reparaciones en la cosa arrendada», en AC, julio de 2005, pág. 1765.

bitabilidad. Se trata de una norma imperativa que no admite pacto en contrario y si lo hubiera se tendría por no puesto ex artículo 6 de la LAU.

Nos podemos preguntar qué ocurriría si la vivienda pertenece a una comunidad de propietarios organizada en régimen de propiedad horizontal y la reparación, que es necesario realizar, se produce en un elemento común.

El TS ha entendido que aquí el obligado no es el arrendador, sino la comunidad de propietarios, a la cual incumbe realizar las reparaciones necesarias en los elementos comunes.

La obligación impuesta al arrendador en este artículo no opera en función de la renta que debe pagar el arrendatario, es decir, no hay proporcionalidad entre la cuantía de la obra realizada y la renta pactada, esta desproporción la sufre el arrendador sin derecho a elevar la renta por ello, como indica el artículo 21 de la LAU. No obstante, la jurisprudencia trata de corregir este desequilibrio introduciendo criterios correctores tendentes a conseguir una cierta proporción entre el gasto de la obra y la renta pactada. En este sentido, la SAP de Valladolid, de 29 de mayo de 1984, tras indicar que las reparaciones que tienen la consideración de obras necesarias son obligación del arrendador, señala «que no constituye obligación específica del arrendador frente al inquilino, los supuestos concretos cuya reconstrucción por entidad y cuantía sobrepasa el concepto de obras de reparación en el sentido de los artículos 107 de la LAU y 1.554 del Código Civil.

LÍMITES a la obligación del arrendador de realizar las obras de conservación:

1. Que el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario o a las personas de su casa en base a lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. En este caso es el arrendatario el que asume dichas reparaciones, a no ser que pruebe que el deterioro ha sido ocasionado sin culpa suya. Opera, por tanto, la presunción *iuris tantum* de culpa del arrendatario tipificada en el artículo 1.563 del Código Civil. La STS de 20 de mayo de 1946 considera que el artículo 1.563 contiene «una presunción de responsabilidad del arrendatario que cede ante la declaración de que el deterioro fue debido a actos del propio arrendador».
2. Que la vivienda se haya destruido por causa no imputable al arrendador, en cuyo caso el arrendamiento se extingue por aplicación del artículo 28 de la LAU. El artículo no distingue entre destrucción total y parcial, entendemos que también opera este límite cuando el coste de la reconstrucción en caso de destrucción parcial sea superior al 50 por 100 del valor real de la vivienda al ocurrir el siniestro.
3. Las pequeñas reparaciones, de poco alcance y coste económico, también denominadas locativas, serían los gastos ordinarios producidos por el desgaste que genera el uso ordinario de la vivienda. Al no afectar a la estructura ni alterar la configuración de la vivienda no necesitan el consentimiento del arrendador. En caso de que surjan conflictos entre arrendadores y arrendatarios acerca de qué se entiende por «pequeñas reparaciones», será el juez el que valore discrecionalmente cuándo nos encontramos ante una reparación incluida en el ámbito del artículo 21.4 de la LAU.

IV. OBRA DE CONSERVACIÓN QUE NO PUEDE DIFERIRSE HASTA LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Esta materia está regulada en el artículo 21.2 de la LAU: «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 vivienda de la que el arrendatario se vea privado».

Se impone al arrendatario la obligación negativa de soportar la obra en el caso de que la ejecución de la misma no pueda diferirse razonablemente hasta la conclusión del arrendamiento. Si la obra dura más de veinte días, ha de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de que el arrendatario se vea privado.

Se plantea el problema de determinar si transcurridos los veinte días a que se refiere el artículo, es indiferente el tiempo que dure la obra o si hay que tener en cuenta en la disminución de la renta el tiempo que dure la obra junto con la parte de vivienda de que se vea privado el arrendatario. A favor de la primera solución cabe indicar la literalidad del artículo 21.2, párrafo segundo, con lo cual se estaría beneficiando al arrendatario, y a favor de la segunda, la relación con el artículo 1.558 del Código Civil, que dice: «Si la responsabilidad dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de la que el arrendatario se vea privado», solución que atiende mejor al equilibrio de intereses de las partes.

Entre el artículo 21 de la LAU y el 1.558 del Código Civil existen diferencias: se reduce el plazo a veinte días frente a los cuarenta a que se refiere el Código Civil, y el artículo 1.558 se refiere también a obras urgentes mientras que en la LAU tienen un tratamiento específico.

También se discute si el arrendatario tiene derecho a percibir una indemnización. Aunque dicha posibilidad no está expresamente regulada en la LAU, la mayoría de la doctrina la considera admisible por analogía con lo dispuesto en el artículo 22 *in fine* y por la alusión explícita que el artículo 27 de la LAU hace al artículo 1.124 del Código Civil, que posibilita la obtención de una indemnización en los casos no previstos de forma expresa en la LAU, siendo por tanto admisible una indemnización de daños y perjuicios cumulativa a la rebaja proporcional de renta.

V. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Esta materia está regulada en el artículo 21.3 de la LAU: «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».

El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda en el plazo más breve po-

sible. Esta obligación también se encuentra contemplada en el artículo 1.559 del Código Civil. El incumplimiento de dicha obligación genera responsabilidad por los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al arrendador. Si bien, hay que tener en cuenta que la comunicación no es un requisito de nacimiento de la obligación de conservación, sino un deber general de diligencia de quien tiene el uso de la cosa.

En el caso de que la reparación sea urgente, el arrendatario podrá realizarla previa comunicación al arrendador y exigir de inmediato su importe al arrendador. Por reparación urgente entendemos aquella dirigida a evitar un daño inminente o una incomodidad grave. Por tanto, incumbe al arrendatario probar la urgencia de la obra, ya que en caso contrario no podría exigir el importe de la misma al arrendador y su conducta quedaría incluida en el ámbito del artículo 23 de la LAU.

En cuanto a la forma en que debe efectuarse la comunicación, la ley no establece ningún procedimiento específico al efecto por lo que la jurisprudencia señala que se podrá realizar en cualquier forma. Además la falta de comunicación no exime al arrendador de ejecutar las obras y tiene como único efecto la responsabilidad del arrendatario por los daños y perjuicios que por su negligencia se hayan ocasionado.

El artículo 27.1 de la LAU indica que el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas o bien a exigir el cumplimiento de la obligación o bien a promover la resolución del contrato, según lo estipulado en el artículo 1.124 del Código Civil. Además la no realización por el arrendador de las reparaciones, ex artículo 21, es causa de resolución del contrato de arrendamiento a instancia del arrendatario.

RESUMEN

CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

En este trabajo hemos analizado el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el cual regula la obligación del arrendador de hacer las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, de modo que pueda servir al uso convenido, exponiendo su ámbito objetivo, subjetivo, los límites existentes a dicha obligación, así como su tratamiento jurisprudencial.

ABSTRACT

HOUSING UPKEEP

This article analyses article 21 of the Urban Lease Act, which regulates lessors' obligation to make the repairs necessary to keep housing in inhabitable condition so that it can be used for the accorded purpose. The article explores the Act's objective realm, subjective realm, limits on said obligation and handling in case law.