

## GESTIÓN INMOBILIARIA

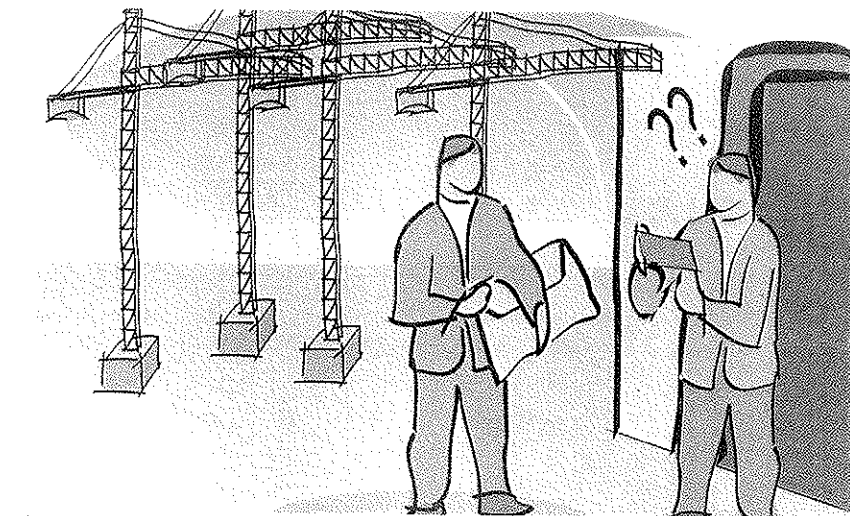
ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN &amp; OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

**E**l contrato de arrendamiento urbano de vivienda trae su causa en la entrega del arrendador al arrendatario de un inmueble cuyo uso se destina a vivienda a cambio del pago de cierto precio o renta, por lo que la vivienda arrendada (el objeto o la cosa en sí misma) constituye uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sobre el que gravitarán diversos derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario. Entre dichas obligaciones se encuentra la recogida en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que establece la obligación del arrendador de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Partiendo de la premisa establecida en el artículo 1562 del Código Civil de que a falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado salvo o prueba en contrario, el contenido de dicha obligación de reparación (que no faculta al arrendador a elevar la renta) encuentra su causa tanto por la necesidad de garantizar la habitabilidad del inmueble (calidad de habitable que, con arreglo a determinadas normas legales, tiene una vivienda) como por la adecuación del mismo para el destino pactado, es decir, la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Con estos antecedentes, dicha obligación se configura en un sentido amplio como aquellas obras dirigidas a procurar una adecuada conservación de la vivienda o a corregir desperfectos, fruto normalmente del uso cotidiano de la vivienda. Dicho de otra forma y según el Tribunal Supremo «todas aquellas obras dirigidas a procurar una adecuada conservación de la vivienda o a corregir desperfectos, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del uso ordenado del arrendatario, del caso fortuito o de la fuerza mayor o desgaste natural de la cosa», debiendo excluirse, por exceso, las reparaciones superfluas y las pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (que serán de cargo del arrendatario) y, por defecto, las obras que no sean una reparación propiamente dicha sino que vayan más allá por implicar una reconstrucción o reedificación consecutiva con una situación de ruina.

Respecto a las pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (las cuales serán a cargo del arrendatario) conviene destacar que caso de producirse un deterioro que exceda del referido desgaste por el uso ordinario y que, a su vez, sea indicativo de un uso no diligente de la cosa arrendada, será el arrendatario el obligado a hacerse cargo del gasto de la reparación. Igualmente, el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada



## LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR OBRAS DE REPARACIÓN EN LA VIVIENDA ARRENDADA: ¿ARRENDADOR O ARRENDATARIO?

y por tanto obligado a costear las obras de reparación a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, debiendo incluirse en dicha responsabilidad el deterioro causado por las personas que conviven con el arrendatario en la vivienda.

Como ya anticipamos, la obligación de reparación tiene su límite por defecto en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. Efectivamente, en tales supuestos, la destrucción de la vivienda equivale a la desaparición del objeto del contrato, por lo que no cabe confundir una obra de rehabilitación o reconstrucción de algo destruido o completamente inútil para su destino con las reparaciones a las que está obligado el arrendador de conformidad con lo que venimos exponiendo. Ahora bien, la obligación de reparación que corresponde al arrendador se mantiene durante la vigencia del contrato, por lo que hasta que no se produzca un pronunciamiento definitivo, en vía administrativa o judicial, sobre el estado de la vivienda, el arrendador vendrá obligado a realizar las reparaciones necesarias (salvo en supuestos de evidente destrucción física del inmueble). A fin de regular esta situación, la propia Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su artículo 28 que el contrato de arrendamiento se extinguirá, entre otras causas, por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador así como por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente. Si la pérdida o ruina de la vivienda es debida al incumplimiento

por el arrendador de sus obligaciones de reparación y conservación, el arrendatario podrá exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios al arrendador. Finalmente, el arrendador podrá reclamar la correspondiente indemnización al arrendatario si la destrucción, pérdida o ruina de la vivienda se produce por causa imputable a este último.

Paralelamente a la obligación de reparación del arrendatario y como complemento de ésta, el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, 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.

En consecuencia, el arrendatario vendrá obligado a notificar al arrendador la existencia del daño o deterioro causado o que se está causando a la mayor brevedad, y entendemos con especial urgencia y celeridad en aquellos casos en los que el daño se agrava con el transcurso del tiempo. De tal importancia es dicha notificación, que existen numerosas resoluciones judiciales que responsabilizan al arrendatario, y no al arrendador, de los daños

que se hubiesen causado a la vivienda o a terceros como consecuencia de la falta de comunicación o comunicación tardía por parte del arrendatario (imagínemos una rotura de tuberías que no se comunica al arrendador por el arrendatario ni se reparan por éste y que produce daños en el piso inferior). Para el supuesto de que las reparaciones sean urgentes y necesarias para evitar un daño inminente o incomodidad grave, el arrendatario, sin necesidad de consentimiento del arrendador, podrá llevar a cabo la ejecución de las mismas, siendo necesario realizar, eso sí, una previa comunicación al arrendador al respecto (si bien no se establece el procedimiento de comunicación, es conveniente dejar constancia documentada de la misma). Una vez efectuada la reparación, y previa acreditación de su ejecución así como del capital invertido, el arrendador vendrá obligado a abonar su importe al arrendatario, toda vez que dichas reparaciones no dejan de constituir una obligación del arrendador, si bien causas de urgencia, facultan legalmente al arrendatario para llevarlas a cabo. Por último, señalar que 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 la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.