

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y LEGISLACIÓN CONCORDANTE.

III. NOVEDADES RECIENTES EN LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LAS REGLAS SOBRE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

A. Ley 4/2013, de 4 de junio.

B. R. D. Ley 21/2018, de 14 de diciembre y R. D. Ley 7/2019, de 1 de marzo.

C. Las medidas excepcionales dictada por la pandemia de COVID 19 y la Guerra de Ucrania. Cambios tras la ley 12/2023, de 24 de mayo.

D. La normativa estatal sobre rehabilitación de viviendas y protección frente a la pobreza energética y su aplicación al arrendamiento de vivienda.

E. La nueva ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Las modificaciones introducidas en la LAU.

IV. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO. SUPUESTOS EXCLUIDOS

V. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR EL INMUEBLE ARRENDADO.

A. La conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad como un derecho-deber de arrendador y arrendatario. Su ratio legis. Cambios tras la ley 12/2023, de 24 de mayo: el deber de información del arrendador del art. 31.

B. Las obras de conservación y reparación. Sus diferencias con otras figuras.

1. Concepto legal, doctrinal y jurisprudencial de obras de conservación y reparación: las reparaciones necesarias.

2. Las diferencias con otros supuestos.

a. Las obras de mejora

b. Las obras de reconstrucción.

c. La obligación de saneamiento por vicios ocultos.

d. Las obras que modifican la configuración de la vivienda. Las que disminuyen su estabilidad o seguridad.

e. Las obras de adaptación.

f. Las obras de reforma y rehabilitación. Las obras de mejora energética.

C. Los sujetos obligados a la conservación de la vivienda arrendada: legitimación.

1. La obligación del arrendador de conservar el inmueble: La regla general.

a. Caracteres de la obligación del arrendador.

b. La destrucción del inmueble como excepción a la obligación de conservar y reparar. Delimitación de supuestos.

- c. La ejecución de las obras de conservación y reparación por el arrendador.
- d. Incumplimiento por el arrendador de la obligación de conservar y reparar.
- e. La posible repercusión en el arrendatario del importe de las obras de reparación y conservación ejecutadas por el arrendador.

2. La obligación del arrendatario de conservar el inmueble: Supuestos y requisitos para su ejecución.

a. Supuestos.

a.1 El deterioro imputable al arrendatario o a quienes conviven con él. La regla de los arts. 1.563 y 1.564 CC.

a.2 Las reparaciones locativas.

a.3. Pacto de realización de obras de conservación en compensación por la renta: el nuevo art. 17.5 LAU.

b. La ejecución de obras de conservación por el arrendatario.

b.1 Obras del arrendatario que necesitan el consentimiento expreso del arrendador. El problema de las denominadas obras incontestadas. Cambios tras la Ley 4/2013, de 4 de junio.

b.1.1. El fundamento de la exigencia de consentimiento en el art. 23 LAU

b.1.2 El consentimiento del arrendador: requisitos legales. El consentimiento tácito y las obras de adaptación.

b.1.3 Las consecuencias de la falta de consentimiento.

b.2 Obras que no necesitan el consentimiento pero sí el conocimiento del arrendador.

b.2.1 Las reparaciones urgentes.

b.2.2 Las obras realizadas por el arrendatario con discapacidad. Cambios tras la Ley 4/2013.

b.3 Obras que no necesitan ni el conocimiento ni el consentimiento del arrendador.

c. Incumplimiento por el arrendatario de su obligación de conservar y reparar.

VI. LAS OBRAS DE MEJORA DE LA VIVIENDA ARRENDADA. RÉGIMEN JURÍDICO.

A. El concepto de obra de mejora. Clases.

B. Las obras de mejora efectuadas por el arrendador, tras la llegada del apartado 4 del art. 19 LAU

1. Los derechos y obligaciones del arrendador respecto de las obras de mejora ejecutadas por él.

a. Derecho a ejecutar las obras de mejora pactadas con el arrendatario (art. 19.4 LAU)

a.1. Ámbito subjetivo, objetivo y temporal de aplicación del art. 19.4 LAU.

a.2. Derecho a la elevación de la renta cumplido lo dispuesto en el art. 19.4 LAU.

a.3 Derecho a que las mejoras queden en beneficio de la vivienda.

b. Derecho a ejecutar las obras de mejora no pactadas que no puedan razonablemente diferirse (art. 22 LAU).

b.1. Ámbito subjetivo, objetivo y temporal de aplicación del art. 22 LAU.

b.2. Derecho a la elevación de la renta cumplido lo dispuesto en el art. 19.1 LAU.

b.3 . Derecho a que las mejoras queden en beneficio de la vivienda.

2. Los derechos y las obligaciones del arrendatario respecto de las mejoras ejecutadas por el arrendador.

a. Derechos y obligaciones respecto de las obras de mejora consentidas.

b. Derechos y obligaciones respecto de las obras de mejora no consentidas y que no puedan razonablemente diferirse al fin del arriendo.

C. Las obras de mejora efectuadas por el arrendatario. Especial referencia a las obras de rehabilitación y mejora energética. Régimen liquidatorio aplicable.

VII. CONCLUSIONES.

VIII. BIBLIOGRAFÍA.

IX. ÍNDICE JURISPRUDENCIAL

1. Sentencias del Tribunal Constitucional.

2. Sentencias del Tribunal Supremo

3. Sentencias de las Audiencias Provinciales