

Curs d'actualització normativa en matèria d'arrendaments urbans

26 de febrer, 5, 12 i 19 de març de 2025



Diputació
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana



SESSIÓ 3. EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE. OBRES I REPARACIONS. FINALITZACIÓ I EXTINCIÓ.

1. Obres i reparacions. Els arts. 19, 21, 22, 23, 24 i 26 de la LAU.

Obres de conservació. L'article 21 de la LAU:

“Artículo 21. Conservación de la vivienda.

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, 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 de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. 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.

(...)

3. 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.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario”.

Concepte d’habitabilitat. Obres que afecten a l’habitabilitat de l’habitatge.

Desperfectes que s’entenen produïts pel transcurs del temps, desgast natural o ús normal de l’habitatge.

Obres que es consideren una posada a punt de l’habitatge de cara a la finalització del contracte.

Validesa dels pactes relatius a la conservació de l’habitatge.

Petites reparacions derivades de l'ús ordinari de l'habitatge.

Tasques de manteniment periòdiques a càrrec de l'arrendatari.

¿Quin tipus de clàusules contractuals es poden considerar nul·les?

Desperfectes produïts per culpa o negligència de l'arrendatari.

Obres urgents en l'habitatge, és possible la compensació?

Alguns casos pràctics rellevants:

Responsabilitats per filtracions i humitats.

Responsabilitat per reparacions a la caldera o escalfador.

Responsabilitat electrodomèstics.

La pintura.

Anàlisi jurisprudencial de l'article 21:

¿Què són reparacions necessàries?

-SAP de Murcia de 30 de maig del 2000

Responsabilitat de l'arrendador per defectes estructurals:

- SAP de Barcelona de 27 d'octubre de 2011

- Los derivados del uso conforme a la propia naturaleza de la cosa, según el destino u objeto pactado (De acuerdo a la SAP de Barcelona de 5 marzo de 2018 (AC 2018\336), de Salamanca de 7 noviembre de 2017 (AC 2017\1567) y de Ourense de 7 febrero de 2001 (JUR 2001\123941), entre otras).

- SAP de Murcia de 10 de junio de 2011, (JUR 2011\266401) (encimera)
- SAP de Zaragoza de 2010, AC 2010/2367 (Pequeñas rozaduras en las paredes)
- SAP de Valladolid de 26 junio de 2018 (JUR 2018\270149 (limpieza de la vivienda)
- SAP de Cantabria de 4 septiembre de 2018, (AC 2019\259) (suelo)
- SAP de Islas Baleares de 5 enero de 2017, AC 2017\196). (pintura)
- SAP BCN 27 de marzo de 2019 (agujeros)

Nulidad de la cláusula de un contrato que imponga al arrendatario la realización de las obras que,

según el art. 21.1 LAU son a cargo del arrendador:

-STS 28 de febrero de 2003.

- Excepcionalidad de la SAP Alicante, Elche 29 de septiembre de 2020.

- SAP Salamanca, 30 de diciembre de 2008

- SAP Vizcaya, 5 de enero de 2001.

-SAP Cantabria, 5 octubre de 2020

- SAP Santa Cruz de Tenerife, 9 de diciembre de 2019.**
- SAP Coruña, Santiago de Compostela, 30 diciembre 2020 (humedades)**
- SAP Madrid 27 octubre 2020**
- SAP Madrid 2 julio 2020**
- SAP Madrid de 2 de octubre de 2015 (revisiones obligatorias)**

Responsabilidad del arrendatario por culpa o negligencia:

- SAP Pontevedra 20 de mayo de 2021**
- SAP Salamanca 6 de abril de 2018**
- SAP BCN 23 de julio de 2009**
- SAP Ávila 9 julio 2007**
- SAP Madrid 23 de octubre 2007**

Supuestos de pequeñas reparaciones:

SAP Pontevedra 1 febrero 2007

SAP Santa Cruz de Tenerife 30 abril 2004

SAP Santa Cruz de Tenerife 29 de marzo 2004

SAP Cantabria 8 de febrero de 2021

SAP BCN 18 de febrero de 2021 (caldera)

SAP Málaga 29 febrero 2021 (Electrodomésticos)

SAP Badajoz, 16 julio 2019.

Deber de notificación del arrendatario:

- SAP BCN 22 enero 2019**
- SAP Toledo 7 octubre 2004**

Obras realizadas por el arrendatario:

- STS 30 julio 1996**
- SAP Valencia 31 marzo 2021**
- SAP BCN 9 octubre 2020**
- SAP Pontevedra, Vigo, 22 diciembre 2020**

Condiciones de devolución de la vivienda:

- SAP Valladolid 26 junio de 2018

- SAP Madrid 2 octubre 2015

Pequeñas reparaciones debidas al uso ordinario de la vivienda arrendada (art. 21.4).

- SAP Murcia 9 enero 2001

- SAP Madrid 14 octubre 2004 (importe)

- SAP BCN 5 marzo 2018 (según el tipo de bien)

**- En cuanto a las tareas de mantenimiento a cargo del arrendatario:
SAP de Valencia de 24 de junio de 2005, SAP de Madrid de 25 de octubre de 2011 , SAP Baleares de 9 de febrero de 2012.**

Obras urgentes en la vivienda arrendada (art. 21.3 LAU):

SAP Vizcaya 3 abril 2019

SAP Murcia 11 octubre 2012

SAP Valencia 14 de mayo de 2002

SAP BCN 16 junio 2007

SAP Guadalajara 11 noviembre 2004

Reparacions de conservació necessàries:

- STS de 2 de juny de 1951.**
- SAP de Madrid de 5 de novembre de 2009**
- SAP de Barcelona de 27 septembre de 2017,**
- SAP de Pontevedra de 12 de septembre de 2011**
- SAP de Lérida de 23 d'abril de 1999,**
- SAP Barcelona 848/2018 de 28 novembre.**

Obres de millora. Arts, 19 i 22 LAU

Artículo 19. Elevación de renta por mejoras.

1. 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.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.

Artículo 22. Obras de mejora.

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Concepte d'obra de millora.

Requisits.

Obres que no es poden diferir a la conclusió de l'arrendament.

Casos en què l'arrendatari pot desistir del contracte.

Casos en què l'arrendatari té dret a una compensació.

Conseqüències de la no realització de les obres de millora.

Increment de la renda per obres de millora.

Anàlisis jurisprudencial:

Obres de millora:

- SAP Madrid 18 junio 2001.**
- STS 29 de febrero 2012, 18 mayo 2006 y 7 diciembre 1984.**
- SAP BCN 21 febrero 2017**
- SAP Córdoba 16 abril 2002**
- SAP zaragoza 9 noviembre 2007**
- SAP Ciudad Real 14 de marzo de 2013**

Posibilidad del arrendatario de desistir o no del contrato.

- SAP León 31 julio 2019.**
- SAP Madrid 10 marzo 2009**

Compensación para el arrendatario (art. 22.3):

- SAP Cantabria de 28 de enero de 2002**
- SAP BCN 21 septiembre 2018.**

El derecho a la reducción de la renta no autoriza al arrendatario a compensar.

- SAP Santa Cruz de Tenerife 14 mayo 2013.**

**Efectos del incumplimiento obligación notificación del
arrendador.**

SAP BCN 21 de septiembre de 2018.

SAP Granada 9 diciembre 2003

Articles 23 i 24.

Artículo 23. Obras del arrendatario.

1. El arrendatario 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.

Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Obres que afecten a la configuració.

Obres que l'arrendatari no pot executar.

Obres que l'arrendatari pot executar sense el consentiment de l'arrendador.

Drets de l'arrendador enfront d'obres no consentides.

Anàlisis jurisprudencial:

Qué se entiende por configuración.

- STS 9 de mayo y de 22 de octubre de 1960.

Cuando se entiende que la obra altera la configuración

- SSTs 27 de diciembre de 1993, 19 abril 1965, 30 septiembre de 1964, 27 abril 1962, 27 septiembre 1985.

- SAP BCN 26 febrero 2009 (tabiques)

- SAP Baleares 5 mayo de 2005 (paredes)

- STS 5 abril 1991 (puertas y ventanas)

Quando se entiende que no altera la configuración:

- SAP Madrid 29 septiembre 2006 (mamparas)**
- SAP A coruña 10 febrero de 2006**
- SAP Baleares 20 octubre de 2016**
- SAP Alicante 10 septiembre de 2014**
- SAP Madrid 18 julio 2018 (insonorización)**
- SAP BCN 6 octubre 2016 (suelo)**

- **SAP Granada 9 mayo 2014 (aire acondicionado)**
- **SAP Toledo 27 marzo 2009 (cambio pintura)**

Reposición de las cosas al estado anterior a cargo del arrendatario:

- **SAP Baleares 23 mayo 2011**
- **SAP BCN 23 julio 2009**
- **SAP Madrid 5 noviembre 2007 (coste)**

Sobre el art. 24 arrendatarios con discapacidad:

- SAP Madrid 20 marzo 2019**
- SAP Madrid 22 diciembre de 2009**
- SAP Madrid 5 noviembre 2007 (coste)**

L'article 26 de la LAU.

“Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda.

Quando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta”.

Quan s'aplica l'article 21 i quan el 26?

Drets d'adquisició preferent. L'article 25 LAU.

“ Artículo 25. Derecho de adquisición preferente.

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

(...)

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa”.

Àmbit dels drets d'adquisició preferent.

Objecte dels drets.

Exercici dels drets.

Renúncia.

3. La fiscalitat dels contractes d'arrendament d'habitatge. Aspectes bàsics.

L'arrendatari com a subjecte passiu. Meritació de l'impost en el moment de la signatura del contracte. Deducció per lloguer d'habitatge habitual.

L'arrendador com a subjecte passiu. Rendiments del capital immobiliari. Despeses deduïbles i no deduïbles. Rendiment net. Reduccions del rendiment net (novetats de la Llei 12/2023).

CAS PRÀCTIC SESSIÓ 3. Document 9