



Administradores de Fincas
ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

¿Debe el arrendador asegurar el destino pactado en el arrendamiento de local de negocio?

En los contratos de arrendamiento de local de negocio se pacta un destino del bien arrendado. Ese destino, ¿vincula al propietario? Es evidente que vincula al arrendatario por cuanto éste no puede variar el destino pactado, bajo amenaza de resolución contractual si lo hace sin permiso del arrendador.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Administrador de Fincas y Abogado
Paula Martí Torra. Graduada en Derecho

La pregunta que se intenta resolver en este artículo es la relativa a si el **destino pactado** afecta al propietario en el sentido de que éste se vea obligado a **participar** y/o a **sufragar** todas o parte de las **obras** que deben efectuarse en el **local** para adaptarlo al destino pactado, y al cumplimiento de las distintas **normas administrativas** que son de aplicación a esa actividad.

En el arrendamiento de **vivienda**, y al amparo del artículo 21 de la LAU de 1994, el arrendador debe asegurar la correcta y completa **habitabilidad** del piso arrendado. ¿Sería extrapolable esta obligación al arrendamiento de local de negocio?

CONSERVACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO

Tal y como establece la jurisprudencia, y entre éstas cabe citar la sentencia del **Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2012 -Recurso 694/2009-**, las **reparaciones necesarias** a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado para el uso convenido serán a cargo del **arrendador**, lo que supone que es **responsabilidad del arrendador**, la ejecución de obras que resulten necesarias para la conservación y buen estado de salubridad del local de negocio.

Aún y así, como después explicaremos, tanto la Audiencia Provincial como el Tribunal Supremo, **niegan** que las obras que se deben realizar en el local arrendado para adaptarlo a la normativa administrativa -aplicable a las residencias geriátricas en este caso-, sean **competencia y responsabilidad del arrendador** y desestima la reclamación de éste, resolviendo que son a **cargo** de la **parte arrendataria**, quien además se obligaba por contrato a esta adaptación.

Todo lo anterior viene claramente **corroborado y concretado** en la SAP Las Palmas -Sección 4ª- 24-5-2007 la cual señala en relación a las **obras nece-**



“El arrendador, por tanto, está obligado a realizar tanto las obras necesarias para prevenir el daño como las obras consecuencia de la falta de previsión”

sarias a cargo del **arrendador** que “la doctrina y la jurisprudencia considera como tales las indispensables para mantener la vivienda o el local de negocio en uso y las **impuestas por autoridad competente**, refiriéndose las primeras a las que sean de absoluta precisión para que el objeto del arrendamiento pueda mantenerse en estado de servir al uso y disfrute de la finca y se realice de una manera normal, debiendo **excluirse aquellas obras que puedan representar mejora o beneficio** -Ss. 7- noviembre-61 y 27-mayo-80-, no incluyéndose tampoco entre las obras necesarias las de reconstrucción o reedificación -Ss. 20y 28-febrero-75 y 27-mayo-80-.

INCUMPLIMIENTO POR NO EJECUCIÓN

El **arrendador**, por tanto, está obligado a realizar tanto las **obras necesarias** para prevenir el daño -conservación- como las obras consecuencia de la falta de **previsión** -reparación-.

Para el TS, en caso de **incumplimiento** por no **ejecución** o retraso en la efectividad de tales **reparaciones**, el arrendador resultará **responsable** de los **daños ocasionados** por su culposo proceder. Este aspecto subjetivo quedará evidenciado por la con-

ciencia de la necesidad de las reparaciones y la negativa o el retraso en la realización a pesar de haber sido constituido en mora por **requerimiento del arrendatario** u otro acto equivalente, como dispone el artículo 1556 del Código Civil, en relación con el párrafo segundo del 1559.

Según el alto Tribunal, el concepto de **reparación** hay que limitarlo a la mera corrección de los **deterioros sufridos** por la cosa. En cambio **no existe obligación del arrendador** de hacer frente a las obras de **reconstrucción o reedificación** -sentencias de 26 de diciembre de 1942, 3 de febrero de 1962, 17 de junio de 1972, 12 de noviembre de 1974, 20 y 28 de febrero de 1975-, ni a la conducta encaminada a la nueva creación de elementos desaparecidos o que se hallen en trance de desaparición.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El **incumplimiento** de las obligaciones, tanto del **arrendador** como del arrendatario, permiten el resarcimiento por el perjuicio derivado del incumplimiento de las obligaciones contractuales por la otra parte negocial -sentencias citadas de 20 y 28 de febrero de 1975-.

A título de ejemplo, se han estimado como **obligaciones del arrendador** la conservación del techo de una casa -STS 5-10-1951-; el saneamiento de la red de desagüe -STS 12-2-1955-; los daños por humedades en estructuras, muros y apoyos -STS 23-11-1963-; y las de refuerzo de vigas -SAP Murcia -Sección 3ª- 9-5-2007-.

Otros ejemplos jurisprudenciales han resuelto que es obligación del arrendador la ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Refuerzo del forjado de la planta altillo en los puntos en que lo precise y **demolición y reconstrucción** de aquella parte tan deteriorada que ya no sea susceptible siquiera de ser reforzada con transporte de la runa al vertedero.

“Razones de prudencia exigen la concreta estipulación en el contrato de quién es el responsable de adecuar el local al destino pactado y de asegurar ese destino”

2. Refuerzo -sustitución funcional- de las **viguetas del forjado** de la planta baja.
3. Tratamiento **anti-termitas** en todas las **vigas de madera** de los forjados de la finca.
4. Refuerzo puntual de una **vigueta de madera carcomida** en uno de los pisos desocupados.
5. Formación de **dinteles metálicos** en las ventanas de las cocinas y apuntalamiento de los pisos.
6. Reparación de **grietas** mediante la colocación de grapas de acero inoxidable en la pared del **patio**.
7. Formación de zuncho **perimetral** en la cara exterior de la pared del patio.
8. Refuerzo o sustitución funcional en las **vigas deterioradas** por humedad e insectos xilófagos.
9. Rehabilitación integral del **patio de luces**.
10. Reparación de la red de **desagües** y saneamiento así como la corrección de los agujeros abiertos junto a las ventanas para entrada y salida de suministros, ventilación, extracción de aguas etc...
11. Rehabilitación integral de la **fachada posterior** -reparación de paramentos, viguetas de las galerías, dinteles dañados, impermeabilización, barandillas etc.-, y reparación del **estucado esgrafiado de la fachada principal** en los puntos dañados, sobretodo en la parte superior evitándose así nuevos desprendimientos.
12. Rehabilitación integral de la **cubierta superior** del edificio que incluye demolición de los **trasteros de madera**; reparación del pavimento y de los revestimientos de las paredes, incluida la zona de la antigua portería; retirada de la cubierta de uralita de la antigua portería y refuerzo del forjado con perfiles metálicos; **impermeabilización** de toda la cubierta incluidas las zonas de la portería, la ocupada por los trasteros y la que tiene debajo el badalot. En cuanto al **suelo** del patio central, reparación del mismo en la medida en que

se vea afectado por la reparación del forjado del local de la planta baja que se encuentra inmediatamente debajo.

13. Reparaciones puntuales y acabados en la **caja de escalera y vestíbulo**.

14. Rehabilitación de las **instalaciones comunitarias** y acometidas de agua, gas y electricidad así como la desinfección y desratización del edificio.

La casuística jurisprudencial nos da a entender que cada supuesto deberá ser estudiado de forma particular y propia.

DEBERES DE ADAPTACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL

En los contratos de arrendamiento de local de negocio, en contraposición a los de vivienda, pueden -y deben-, trasladarse al **arrendatario** todas aquellas **obras y actuaciones** que sean necesarias para adecuar el local al destino pactado y realizar las obras iniciales a tal fin; así como todas las obras que durante la vigencia del contrato sean así mismo exigibles para **asegurar el destino pactado**.

Esta es la gran y trascendente **diferencia** frente a los **arrendamientos de viviendas** y que permite descargar al arrendador de deberes y obligaciones que podrían serle exigibles a resultas de la jurisprudencia referida.

Por tanto, razones de prudencia exigen la **concreta estipulación en el contrato** de quién es el **responsable** de adecuar el local al **destino pactado** y de asegurar ese destino. Solo de esta forma no habrá duda de la liberación del arrendador a acometer obras y actuaciones que lo son en beneficio del arrendatario de forma inmediata, todo y que, podría concluirse que estas obras acabarán en **beneficio del local** y por tanto del **arrendador**.

Pactada dicha previsión, es el **arrendatario** el

“Y quedarían únicamente como obligaciones del arrendador las relativas a asegurar en el local la correcta estabilidad, estructura, salubridad y edificabilidad”

obligado a **adecuar el local al destino pactado**, así como a la **conservación del local**, con la realización de obras -de gran calado- para adecuar el local a las exigencias de la Licencia o de las **normas administrativas**. Y quedarían únicamente como **obligaciones del arrendador** las relativas a **asegurar** en el local la correcta estabilidad, **estructura, salubridad y edificabilidad**.

RESCISIÓN CONTRACTUAL

Distinto de las obligaciones del arrendador y del arrendatario y al margen de éstas, cabe referirse en este artículo a la posibilidad de que el arrendatario, a resultas de no poder destinar el local al uso pactado, opte por solicitar al arrendador la **rescisión contractual**.

Se trataría de los supuestos en los que las **regulaciones administrativas** imponen al **arrendatario** la ejecución de unas **obras materialmente imposibles** a resultas de la **configuración del local**; o bien que éstas sean económicamente inviables para el arrendatario.

En estos casos la jurisprudencia mayoritaria opta por estimar las demandas de **resolución contractual** sin ningún tipo de **penalización** para el arrendatario por aplicación de la doctrina del “aliud pro alio”.

Esta doctrina es aplicable asimismo, cuando los **defectos** que presente la cosa arrendada sean de **importancia** y que los mismos no sean **susceptibles de reparación o sustitución**.