



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Máster

**DICTAMEN ELABORADO POR ALBERTO GIL
BORQUE**

CON OBJETO DE

**DENEGACIÓN DE PRÓRROGA FORZOSA POR
RUINA ECONÓMICA EN LA LAU DE 1964**

Fecha: 15 de diciembre de 2015

Tutora: Dña. Carmen Bayod López

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES.....	6
1. HECHOS	6
2. CONSULTA.....	10
II. LEY APLICABLE AL CONTRATO. LA DT 2ª DE LA LAU DE 1994.....	11
1. DERECHO TRANSITORIO. LA APLICACIÓN DE LA LAU DE 1964	11
1.1 <i>La Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994.</i>	12
1.2 <i>Consecuencias de aplicar la D.T. 2ª de la LAU de 1994 al caso concreto.</i>	12
III. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	14
1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	14
1.1. <i>Reparaciones necesarias</i>	14
A) Regulación reparaciones necesarias	14
B) Concepto reparaciones necesarias	15
C) A quién le corresponden las reparaciones necesarias	16
2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	18
2.1. <i>Obligación de aviso.</i>	18
2.2. <i>Actuación negligente del arrendatario.</i>	19
IV. EXCEPCIONES DEL ARRENDADOR A LA REPARACIÓN. EL ARTÍCULO 118 DE LA LAU DE 1964 Y SU INTERPRETACIÓN.....	21
1. LÍMITES DE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR A LA REPARACIÓN.	21
2. RUINA TÉCNICA Y RUINA ECONÓMICA.....	24
3. ¿CÓMO SE REGULA LA PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE?. LA REFERENCIA AL VALOR REAL DE LA FINCA.	26
4. LOS INFORMES PERICIALES	28
V. CONCLUSIONES.....	30
VI. BIBLIOGRAFÍA	31
VII. ANEXOS	32

I. ANTECEDENTES

1. HECHOS

1. Antes de comenzar a relatar los hechos jurídicamente relevantes, es necesario señalar la documentación que me ha sido aportada para elaborar el presente dictamen:

- El informe técnico, relativo a las deficiencias que presenta el inmueble sito en la calle Camino del Pílon número 20 de Zaragoza, efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 1.090, graduado en Ingeniería de la Edificación D. Juan Pérez Pérez.

- El informe técnico de la situación actual de la vivienda sita en calle Camino del Pílon número 20 de Zaragoza, sobre las reparaciones que son necesarias para la habitabilidad del inmueble, así como el desembolso que supondría el valor de reposición del mismo. Este informe técnico fue efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 815, licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote.

- La factura de la reparación de fontanería que se realizó el 18 de marzo de 2010, en el inmueble objeto del litigio.

- El contrato de arrendamiento celebrado el 9 de marzo de 1966.

A la documentación aportada Don Francisco Díaz Ibáñez, mi cliente y arrendador de la vivienda, me ha comunicado los siguientes hechos;

2. Doña Flor Navarro Pérez, es arrendataria de un inmueble situado en el barrio de Miralbueno Zaragoza, concretamente en la calle Camino del Pílon número 20, y ello en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con el padre de Francisco Díaz Ibáñez, actual propietario y en consecuencia arrendador de Doña Flor, el 9 de marzo de 1966. El inmueble es una casa de única planta que consta de 50 metros habitables. Dicho inmueble, como consecuencia del paso del tiempo se encuentra bastante deteriorado, puesto que han transcurrido más de 70 años desde su construcción. La renta que actualmente satisface la arrendataria por el alquiler de la parcela es de 41 euros, que paga mediante transferencia bancaria a la cuenta del arrendador.
3. Desde ese año en que se inició el contrato de arrendamiento entre Doña Flor y el padre de Don Francisco, nunca ha existido ningún problema entre ambas partes, pues cada una cumplía con sus obligaciones, la arrendataria pagaba puntualmente su cuota de alquiler y el arrendador cumplía las obligaciones que le correspondían al mismo.
4. Toda esta relación cambiará por completo en el mes de marzo de 2010, concretamente el día 12 de ese mes, el arrendador recibe una llamada de la vecina de la parcela contigua a la que es objeto del debate. La vecina le comunica, que desde hace varios días existen unas filtraciones en su inmueble que asegura que provienen del inmueble arrendado a Doña Flor. En la conversación mantenida, la vecina le comunica a Francisco que cree que hace varios años que nadie vive en el inmueble
5. Sin más dilaciones, Don Francisco al objeto de conocer la situación trató de contactar con la arrendataria. En primer lugar decidió acercarse al inmueble, para poder hablar físicamente con Doña Flor y la vecina e intentar solventar la situación de la manera que menos perjudique a ninguna de las partes; sin llegar a conseguir su propósito, pues según expresaba la vecina afectada, en la parcela de

la calle Camino del Pílon, 20 no vivía nadie, tan solo acudía de vez en cuando la arrendataria para encender luces y abrir los grifos.

6. Días más tarde, fue localizada telefónicamente, y aunque bien es cierto que en principio no permitía el acceso al arrendador, no pudiendo por consiguiente determinar el problema y tratar de solucionarlo. Finalmente accedió, obteniendo el arrendador permiso para acceder a la parcela, donde un fontanero realizó las reparaciones necesarias en la instalación de fontanería, pues el problema derivaba de rotura de la conducción subsiguiente a la llave de paso de la acometida. Efectuándose, el día 18 de marzo de 2010, las reparaciones pertinentes y nueva instalación desde la acometida. Cabe reseñar que en el curso de estas reparaciones Don Francisco se cercioró que la arrendataria, por su cuenta y sin conocimiento del propietario había construido un baño en una de las habitaciones, lo que podría haber afectado a la instalación de fontanería, sin que pueda precisarse en qué momento fue construido.
7. Es tras estos incidentes, concretamente el 21 de abril de 2010 y como motivo de los deterioros que presentaba la casa, llegando al punto de impedir su habitabilidad, Doña Flor requirió al arrendador mediante burofax que procediera a la reparación de los elementos fundamentales de dicha vivienda por encontrarse la misma en situación inhabitable.
8. Ante la falta de respuesta del arrendador, la arrendataria procedió a encargar un informe técnico de la situación de la vivienda, sobre estado y condiciones de habitabilidad de la misma, que fue efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 1.090, graduado en Ingeniería de la Edificación D. Juan Pérez Pérez en el que se relacionan toda una serie de desperfectos y reparaciones necesarias. El total de la reparación, según el informe técnico solicitado por Doña Flor asciende a 30.025,52 euros, incluido IVA. Se acompaña dicho informe como Anexo I.

9. Por otro lado, es necesario tener en consideración que la arrendataria, debido a la imposibilidad que tenía para vivir decentemente en la controvertida vivienda, tuvo que mudarse a otra vivienda en las fechas comprendidas entre 10 de febrero de 2011 y el 10 de agosto de 2011, situación que conllevó los siguientes gastos:

- Alquiler de 500 euros, durante seis meses, sumando un total de 3.000 euros.
- Agua, basuras y Canon Saneamiento DGA, sumando un total de 25 euros.
- Consumo eléctrico, suma un total de 170 euros.

Por lo tanto, el total de gastos que según Doña Flor no tiene que soportar ascienden a la cantidad total de 3.195 euros.

10. Tanto las cantidades que según el informe pericial, solicitado por la arrendataria, son necesarias abonar para proceder a una reparación del inmueble que permita su habitabilidad; como las cantidades relativas a las rentas que Doña Flor ha tenido que abonar en los meses comprendidos entre febrero y agosto de 2011, debido a la necesidad de arrendar otro piso como consecuencia de la imposible habitabilidad de la controvertida casa, fueron trasladadas al arrendador.

11. Don Francisco, una vez examinado tal extenso informe, observa que es necesaria una inversión excesivamente elevada para reparar el inmueble; cabe recordar, que la arrendataria está pagando 41 euros como renta mensual, y los gastos de reparación se han cuantificado en 30.025,52 euros. Ante esta situación, el propietario desconfiando del informe técnico presentado por la arrendataria decide encargar un informe técnico de la situación actual de la vivienda, sobre las reparaciones que son necesarias para la habitabilidad del inmueble, así como el desembolso que supondría el valor de reposición del mismo. Este informe técnico fue efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 815, licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote, se aporta como Anexo II. El informe técnico emitido valora las obras de reparación para hacer la vivienda habitable en 28.604,97 euros.

En cuanto a la valoración de la vivienda, se ha considerado su valor de coste de reposición, es decir, con el coste mínimo que supondría la construcción de una vivienda de similares características. Por lo que el total de coste de construcción de la vivienda asciende a la cantidad de 35.206,15 euros.

12. Visto el informe, Don Francisco, se cerciora que con la renta actual, que consta en el contrato de arrendamiento firmado el 9 de marzo de 1966, es muy difícil que recupere la inversión que supone reparar todos las reparaciones necesarias que se han de llevar a cabo para hacer la vivienda habitable, por lo que le comunica a la arrendataria que vista la gran cantidad económica que ha de desembolsar en comparación con la renta que abona mensualmente la arrendataria, no va a reparar tales deficiencias.

13. Ante esta situación Doña Flor tras asesorarse legalmente le comunica a Don Francisco, que ella no va a pagar dichas reparaciones puesto que en virtud del artículo 21 de la LAU de 1994 corresponde al arrendador realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, y en consecuencia, ella como arrendataria no tiene la obligación de reparar dichas obras, amenazándole con demandarle si no realiza tales reparaciones en un plazo no superior a diez días.

2. CONSULTA

Como motivo de la relación contractual arrendaticia que mantienen Don Francisco y Doña Flor, como arrendador y arrendataria respectivamente, surge una controversia entre ellos sobre una serie de deficiencias que presenta el inmueble, cuyo listado ha sido descrito en los hechos. A este respecto, ninguna de las partes quiere hacerse cargo de tales gastos, y en consecuencia ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo amistoso Don Francisco decide ponerse en contacto conmigo para que le elabore un dictamen jurídico

sobre las diferentes cuestiones jurídicas que puede plantear el presente caso, así como las diferentes acciones legales que podría ejercer contra Doña Flor para que arregle las deficiencias que presenta la vivienda o abandone el inmueble.

Para dar fundada respuesta a la cuestión objeto del debate es necesario estudiar por un lado; qué obligaciones corresponde a cada una de las partes en un contrato de arrendamiento urbano; y qué debe entenderse como gastos necesarios.

Por otro lado será objeto de análisis cómo se regula la ruina y cómo se verifica si la hay o no, esto es, si los gastos de reparación que presenta el inmueble suponen más del 50% de su valor real; y en este sentido, determinar cómo se calcula ese valor real y cómo se realiza una pericial sobre ese objeto. Todo ello a los efectos de determinar quién tiene la obligación de reparar las deficiencias que presenta el inmueble.

II. LEY APLICABLE AL CONTRATO. LA DT 2ª DE LA LAU DE 1994

1. DERECHO TRANSITORIO. LA APLICACIÓN DE LA LAU DE 1964

El primer paso para resolver las diversas cuestiones jurídicas que presentan los hechos enumerados en los párrafos anteriores, es determinar qué ley se ha de aplicar.

En este sentido, la Ley aplicable a nuestro caso concreto sería la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, puesto que tal y como se ha fijado en los Hechos, el contrato de arrendamiento urbano, celebrado entre las partes controvertidas, es de fecha 9 de marzo de 1966.

La fecha de celebración del contrato supone que al tratarse de un contrato de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, en virtud de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos¹, la legislación aplicable sea la

¹ Disposición Transitoria Segunda relativa a Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985: *Los contratos de arrendamiento de vivienda*

LAU de 1964 y los artículos 12, 15 y 24 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Este dato no es ni muchos menos baladí, puesto que de la aplicación de una ley u otra van a derivar distintos efectos relevantes para el caso.

1.1 La Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994.

Tras la nueva LAU van a coexistir en el futuro, arrendamientos celebrados al amparo de la legislación anterior, por lo que se establece un régimen transitorio.

La nueva Ley dedica seis disposiciones al Derecho transitorio, de las cuales, La que realmente interesa a efectos de este dictamen es la D.T. 2ª, en cuanto determina el régimen aplicable a los distintos contratos de arrendamiento de vivienda ya celebrados anteriores al 9 de mayo de 1985.

Los arrendamientos de vivienda celebrados en fecha anterior a la señalada en el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones referentes al inquilinato de la Ley 1964, con algunas modificaciones.

1.2 Consecuencias de aplicar la D.T. 2ª de la LAU de 1994 al caso concreto.

Es palmario y objetivo que la LAU de 1964, ofrecía una mayor protección al arrendatario, puesto que a diferencia de lo que ocurre con la vigente LAU de 1994, los contratos de arrendamientos eran indefinidos salvo que se cumplieran las causas de excepción contenidas en el artículo 62 de la antigua LAU.

Obviamente esta mayor protección del arrendatario iba en detrimento de una escasa protección a favor del arrendador, llegando al punto de que a finales de los años 80 y principios de los 90 existían numerosos contratos de arrendamiento que apenas generaban

celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

beneficios a los arrendadores. Esto se debía principalmente a dos factores; un incremento del valor de la vivienda en la década de los noventa; y la escasa renta que pagaban los arrendatarios como consecuencia de tener las rentas congeladas, que no permitía actualizar la rentas al valor real de los inmuebles.

Como se estudiará a continuación, este hecho provocó que a principios de los años 90 y comienzos del siglo XXI, numerosos expedientes que el ayuntamiento tramitaba como obras necesarias, como consecuencia del deficitario estado de los inmuebles, que exigían los arrendatarios a los arrendadores, se transformaran en expedientes de ruina. Ya que se alegaba por parte de los arrendadores que los gastos de obra superaban el 50% del valor real de los inmuebles.

Esta causa de resolución del contrato de arrendamiento, ha supuesto una vía de escape para muchos arrendadores, para aquellas rentas fijadas en contratos de arrendamiento que llevaban años congeladas.

En nuestro caso concreto al tratarse de un contrato anterior al 9 de mayo de 1985 tal y como se ha explicado, le es de aplicación la LAU de 1964. Esto supone que el contrato de arrendamiento siempre y cuando no se cumplan los supuestos recogidos en el artículo 62, será perpetuo siempre y cuando el arrendatario lo consienta.

En el supuesto que nos ocupa, no se cumplen tales requisitos y en consecuencia, este contrato de arrendamiento podrá seguir teniendo, en condiciones normales, una vigencia de décadas puesto que tal y como establece el nº 5 de la D.T. 2ª de la LAU de 1994² puede subrogarse en la posición de arrendatario.

² «Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento».

III. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Dentro del Capítulo IV dedicado a las obligaciones y derechos de las partes en el contrato de arriendo, acomete el legislador en primer lugar, el tema de las obras, ya sea para dar cumplimiento a la genérica obligación del arrendador de verificar todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa en estado de servir al uso destinado (artículo 1554.2 del Código Civil), ya sea para garantizar la obligación de restitución por parte del arrendatario de la finca tal y como la recibió (artículo 1561 del Código Civil).

1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1.1. Reparaciones necesarias

A) Regulación reparaciones necesarias

Tanto en el Código Civil, como en la LAU de 1964 y en la LAU de 1994, se impone al arrendador la obligación de realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa en buen estado.

- Art. 107 TRLAU 1964: En estado de servir para el uso convenido
- Art. 1554.2º CC: al fin a que ha sido destinada
- Art 21.1 LAU 1994: conservarla en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Si bien, para poder imponer tal obligación al arrendador, es necesario determinar en primer lugar qué son las reparaciones necesarias y en segundo lugar qué límites existen a tal obligación.

B) Concepto reparaciones necesarias

Se consideran reparaciones necesarias las que son por su naturaleza indispensables para mantener la vivienda o local de negocio en uso, y las impuestas por la autoridad competente (SAP de Alicante de 30 de abril de 1999), habiéndose declarado en la STS. de 20 de febrero de 1.975 que:

«la obligación establecida en el número 2 del artículo 1.554 del Código Civil, de reparar el arrendador la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el propio precepto legal, esto es, el de realizar las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, mas no el de reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos».

Por consiguiente tal obligación ni siquiera en el ámbito del general contrato de arriendo está exenta de límites, (estos límites se estudiarán en el epígrafe IV).

Por su parte, en la SAP de Vizcaya de 5 de enero de 2.001 se afirma que las reparaciones necesarias, según la doctrina, puede decirse que son aquéllas que hacen referencia tanto a las obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la vivienda o local arrendados, cuanto a la conservación de los mismos, es decir, aquellas que deben realizarse ineludiblemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada.

En definitiva, el concepto de reparación necesaria hace referencia a aquel gasto u obra sin la cual quedaría la cosa arrendada inservible para su uso, e incluso llegaría a destruirse.

Extrapolándolo a nuestro caso concreto, para saber si las reparaciones que Doña Flor exige a Don Francisco como arrendatario del inmueble, son consideradas como necesarias para mantener la vivienda en uso, se ha de acudir a los dos informes técnicos elaborados en su día por. Tanto el realizado por el Arquitecto Técnico colegiado número 815,

licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote; como el realizado por el Arquitecto Técnico colegiado número 1.090, graduado en Ingeniería de la Edificación D. Juan Pérez Pérez, fijaron una serie de reparaciones que se debían llevar a cabo, por las deficiencias que presentaba el inmueble.

De ambos informes técnicos se desprende con claridad, que las reparaciones que se han llevar a cabo son importantes, ya que hay que sustituir o reparar el tejado, el suelo o pavimento y las paredes, así como otra serie de elementos que son enumerados en sendos informe. En este sentido, las reparaciones que en los informe se consideran como necesarias son suficientes como para dictaminar que si tales reparaciones no son llevadas a cabo, la vivienda no cumple con el uso que le es propio, y en consecuencia sí que deben ser considerados como reparaciones necesarias.

C) A quién le corresponden las reparaciones necesarias

Toda vez que en el apartado anterior, se ha llegado a la conclusión de que las reparaciones que se han de realizar en la vivienda son necesarias, el siguiente punto es determinar quién debe abonar los gastos que suponen tales reparaciones.

En el seno de todo contrato en que concurren obligaciones recíprocas, y el de arriendo lo es a tenor de su definición contenida en el artículo 1544 del Código Civil, confluyen las de una y otra parte en mayor o menor medida.

Con carácter general el artículo 1554 del Código Civil entre las obligaciones que corresponde al arrendador resalta en su punto segundo, la de acometer durante la duración del arrendamiento, las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, lo cual se justifica en el propio título dominical que ostenta.

Tanto el CC como la LAU de 1964, como la LAU de 1994, obligan al arrendador a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de

habitabilidad para servir al uso convenido (art. 21.1 LAU 1994; también, arts. 1554.2^a C.C y 107 TRLAU de 1964).

Por lo tanto esta obligación de reparación, siempre que ella fuere necesaria para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin tener derecho por ello a la subida de la renta, va a corresponder al arrendador. Esta expresión de condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido permite distinguir dos obligaciones distintas por su fuente:

1.- La obligación de realizar las obras de reparación necesarias a fin de conservar la vivienda para el uso que le es propio y que, por tanto, incluye «cuantas reparaciones sean necesarias para tal efecto» (SAP Albacete 7 de julio de 1980), o, como señala gráficamente la SAP Barcelona 19 de mayo de 1982, cuantas sean necesarias «a fin de conservar la vivienda para que pueda seguir mereciendo el nombre de tal». Esta obligación tiene carácter legal.

2.- La obligación de realizar obras de reparación o conservación tendentes a proporcionar o mantener unas determinadas condiciones de habitabilidad en la vivienda (por ejemplo la utilización de determinados materiales en supuestos de reparación). Esta obligación encuentra su fuente en el propio contrato. De esta manera, el arrendador no puede negarse a realizar las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda so pretexto de no haberse convenido en el contrato ninguna «condición de habitabilidad» o ningún uso. Los conceptos reparación y conservación determinan un par funcional de manera que se exigen recíprocamente: se conserva para no tener que reparar lo no conservado (o lo no conservado convenientemente); se repara porque no se conservó (o no se hizo convenientemente). Aunque ambos conceptos hacen referencia a realidades y situaciones distintas en actividad y tiempo, en la norma del art. 21 (así como en el art. 107 TR de 1964 y en el art. 1554.2^o C.C) se confunden en la misma obligación, si bien el término conservación pueda ser entendido de modo más amplio y, por tanto, comprensivo del de reparación. Como fuere, la norma del art. 21.1 impone al arrendador la obligación de conservación de la vivienda (salvo pequeñas reparaciones, impuestas al

arrendatario ex art. 21.4), la cual lleva aparejada una actividad estrictamente conservativa, si aún no se ha producido el desperfecto o el desgaste, y una actividad reparadora, en caso contrario. (SAP Baleares 03 de diciembre de 2004)

En definitiva la regulación específica, la LAU de 1964 en su artículo 107, y la jurisprudencia establecen que tales gastos deben ser asumidos por el arrendador, puesto que se considera que el arrendador tiene la obligación de realizar las obras de reparación necesarias a fin de conservar la vivienda para el uso que le es propio y que, por tanto, incluye cuantas reparaciones sean necesarias para tal efecto.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

2.1. Obligación de aviso.

Las principales obligaciones y deberes del arrendatario relativas a las reparaciones necesarias del inmueble arrendado, son las siguientes:

- El arrendatario debe tolerar y soportar las obras de conservación, aunque sean muy molestas o se vea privado de una parte de la vivienda, pero: a) Siempre que no puedan diferirse razonablemente hasta la conclusión del contrato. b) Con derecho a una disminución de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado, si la obra dura más de veinte días. (art. 21.2; también, art. 1558 C.C).
- El arrendatario puede realizar en todo momento, previa comunicación al arrendador, las obras urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (art. 21.3, inciso segundo; también, art. 110.2 TR de 1964).

- El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de tales reparaciones en el plazo más breve posible (art. 21.3, inciso primero; también, art. 1559 C.C).

2.2. Actuación negligente del arrendatario.

Bien es cierto, que el principal objeto de este Dictamen es la posibilidad de resolver o no unilateralmente por parte del arrendador el contrato de arrendamiento en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la LAU de 1964 (artículo que se estudiará en el siguiente epígrafe).

Sin embargo, existe también la posibilidad de que de no ser considerada por el juez esa acción resolutoria del contrato de arrendamiento de vivienda, ejercitar la acción del artículo 111 de la LAU de 1964:

«Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan, serán de su cargo, pudiendo el arrendador reclamarles su importe, sin perjuicio de ejercitar, cuando los daños fueren dolosos, la acción que autoriza la causa 7 del artículo 114».

En nuestro caso concreto el 21 de abril de 2010 Don Francisco, el arrendador, recibió un burofax en el que se interesaba la realización de las obras precisas para la conservación de la vivienda. Teniendo en cuenta que la reparación de fontanería se llevó a cabo en fecha 18 de marzo de 2010, ésta se había realizado un mes antes de que Doña Flor enviara el burofax, y en consecuencia demuestra que en el momento en el que se llevó a cabo la reparación de fontanería, la arrendataria no era consciente del estado de la vivienda, ya que de haber sido así, le habría comunicado al arrendador la situación de la misma y le habría instado a su reparación.

De aquí se concluye:

1.- Que la actuación de fontanería es previa al conocimiento del requerimiento efectuado por la arrendataria. Se tuvo conocimiento de importantes filtraciones que afectaban a las fincas colindantes por las quejas reiteradas de la vecina de la casa colindante.

2.- Que la reparación de la instalación de fontanería se efectuó sin que existiera ningún previo requerimiento. Lo cierto es que existieron grandes dificultades para poder acceder a la vivienda.

Del informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico colegiado número 815, licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote, en el que se destacan las siguientes observaciones: Este informe, además de referirse al estado de la cubierta se centra en la descripción de los daños en el interior de la vivienda en las humedades generadas por la rotura de la acometida de agua, afirmado que «durante bastante tiempo la acometida de agua que discurría bajo el pavimento de la vivienda desde la conexión a la red principal de la calle Camino del Pilón, hasta el recinto del retrete adosado a la pared posterior de la vivienda, tuvo pérdidas que no fueron detectadas ya que la rotura estaba antes del contador. Esta fugas de agua mantenidas en el tiempo, ocasionaron humedades de capilaridad en los muros y abombamiento en el pavimento de gres».

De aquí también se deduce que:

1.- si como se dice la arrendataria residió hasta 2010 en la vivienda, a su ciencia y paciencia se estuvieron produciendo las humedades que suponen los daños principales derivados de la fuga de agua subterránea, y que sólo podían ser percibidos por quien supuestamente residía en la vivienda,

2.- que no consta requerimiento, ni queja de la arrendataria hasta que la fuga fue reparada.

3.- que la arrendataria podría haber incurrido en responsabilidad por tales daños que solo ella podía conocer y causó filtraciones en la finca colindante.

Tales afirmaciones son irrelevantes en el caso de que un juez considere que se de los presupuesto necesarios para la resolución del contrato en aplicación del art. 118 de la LAU 1964, pues se produciría «con independencia de la causa originadora de la pérdida, destrucción o siniestro del edificio».

Conforme a lo expuesto, el deterioro proviene de la filtración continuada por la rotura de la acometida de agua durante un tiempo prolongado, según el propio informe aportado por la arrendataria. Esto se reparó, según consta en la factura de 18 de marzo de 2010, y no existe ningún previo requerimiento, ni aviso de que tal avería existiera, siendo la misma únicamente detectable por quien estuviera residiendo en la vivienda, lo que según sus propias afirmaciones hacía la arrendataria hasta 2010, de donde indiciariamente, pero de manera cabal e inexorable, puede concluirse que fue la negligencia de la arrendataria, no en la rotura, sino en no advertir de las humedades que subían por las paredes y que son la causa del deterioro principal, tampoco manifestó queja alguna de la cubierta. Lo que tiene relevancia por cuanto la aplicación del art. 107 de la LAU de 1964, se ve matizada por la aplicación del art. 111 de la misma. A tales efectos, no puede ser irrelevante que la arrendataria no hiciera requerimiento alguno sobre el estado de la vivienda, salvo únicamente cuando se ha reparado la avería, pues no se comprende de que otro modo pueden los arrendadores conocer el deterioro.

IV. EXCEPCIONES DEL ARRENDADOR A LA REPARACIÓN. EL ARTÍCULO 118 DE LA LAU DE 1964 Y SU INTERPRETACIÓN.

1. LÍMITES DE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR A LA REPARACIÓN.

Tal y como ha quedado fijado en los apartados anteriores, las reparaciones necesarias son por cuenta del arrendador. Sin embargo, ello tiene una serie de límites establecidos, límites igualmente recogidos tanto por el CC, como por la LAU del 64, así como por la LAU del 94. Estos son los siguientes:

a) Que el daño o deterioro sea imputable al arrendatario o a quienes convivan con él (art. 21.1; también, arts. 1563 y 1564 C.C y 111 TR de 1964).

b) Que la vivienda se haya destruido ya sea; por causa no imputable al arrendador (art. 21.1, párrafo segundo, y 28); o incluso por causa imputable al arrendador (art. 118 TR de 1964). En cuanto a esta última causa, hay que tener en cuenta que la ruina económica (concepto que se explicará a continuación) supone un límite muy amplio. Este límite llega hasta el punto de que aun siendo dichas obras necesarias, como consecuencia de una actuación negligente del arrendador, si se dan los presupuestos de la ruina económica, éste tendrá la facultad de poder resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento de vivienda. En este sentido, se pronuncia la STS, Sala Primera, de lo Civil, de 9 de octubre de 2008, recurso 1692/2002:

«El artículo 118 autoriza al arrendador a resolver el contrato cuando concurre como causa la pérdida o destrucción de la vivienda o local, equiparándose legalmente a estas situaciones los casos de siniestro, en cuyo ámbito y conforme a doctrina jurisprudencial interpretadora y progresiva, elaborada por esta Sala de Casación Civil, cabe comprender aquellos estados de pérdida técnica ocasionados por averías o deterioros importantes, así como los derivados de la acción del tiempo, calidad de los materiales e incluso negligencia (sentencias de 17-6-1972; 13 de mayo y 21 de diciembre de 1974; 15-2-1996), que impongan la necesidad de realizar obras para reponer lo arrendado a estado que permita su uso y posesión conforme a lo convenido en la relación arrendaticia, siempre y cuando el importe de los trabajos reconstructivos exceda del cincuenta por ciento del valor real de la vivienda o local correspondiente, lo que constituye presupuesto ineludible, que exige la correspondiente prueba. Como señala la sentencia de 15 de febrero de 1996, la Ley vigente de 24 de noviembre de 1994, “contempla la situación bajo el epígrafe “Extinción del arrendamiento” y sólo lo decreta por causa de pérdida (física como jurídica) de la finca no imputable al arrendador, subjetivizando la norma al introducir el concepto de culpa, prescindiendo de la regla objetiva, concurrencia de que el importe de las obras superase el 50% del valor de la cosa arrendada. La Ley resulta en

este punto novedosa respecto de la anterior, para la que era indiferente la negligente conducta de los propietarios»³.

c) Que no se trate de pequeñas reparaciones ocasionadas por el uso ordinario de la vivienda. Estas son de cargo del arrendatario (Art. 21.4).

Dejando a un lado la vigente LAU y centrándonos en la legislación aplicable a nuestro caso concreto; Código Civil y Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, la jurisprudencia entiende que cuando el artículo 107 de la LAU del 64 habla de reparaciones necesarias, estas han de entenderse como aquellas obras que preserven la habitabilidad del inmueble, pero no las obras de mejora, ya sean estéticas o de lujo, ni tampoco las de reconstrucción o reedificación.

Así como señala la sentencia del TS de 5 de enero de 2006:

«La obligación establecida en el nº2 del art. 1554 del CC de reparar la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el propio precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, mas no el de reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos (STS 20 de febrero de 1975, que cita las SS. de 22 de diciembre de 1932 y 26 de diciembre de 1942); 2. No son reparables con arreglo de dicha normativa (arts. 1554.2º CC y 107 LAU de 1964) los deterioros que exceden de la mera corrección... No existe razón para agravar la disposición del número 2º del art. 1.554 CC en términos que impongan una verdadera reconstrucción no exigible

³ La subjetivización de la norma introduciendo el concepto de culpa se debe a que el artículo 118.2 había sido objeto de abundante litigiosidad, puesto que era utilizado por algunos arrendadores para librarse de sus arrendatarios, ya que no realizaban las reparaciones necesarias para que la finca llegase a un deterioro cuya reconstrucción exigiese un costo superior a la mitad del valor de la finca, poniendo así fin al arrendamiento. Esta maniobra fraudulenta en la actualidad ha desaparecido, ya que el contrato no se extinguirá si la pérdida se ha producido por culpa del arrendador (por ejemplo, por no haber realizado las reparaciones necesarias a que viene obligado en el artículo 21). En el régimen de la Ley de 1964, en el supuesto de culpa del arrendador, el arrendatario tenía derecho a ser indemnizado.

al propietario o arrendador, criterio coincidente con el que se desprende de la LAU, al establecer en el párrafo segundo del art. 118 la equiparación a la destrucción de la cosa arrendada, cuando para la reconstrucción se haga precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por ciento del valor real de la cosa arrendada para poner el inmueble en condiciones de seguridad y consiguiente habitabilidad (STS 26 de diciembre de 1942)»

En definitiva la obligación del arrendador regulada en el artículo 107 de la LAU del 64, tal y como se ha explicado, no está exenta de límites; así no implica el deber de llevar a cabo obras de reconstrucción (STS 7 de junio de 1988) y no abarca todo género de supuestos, por cuanto es reiterada la doctrina que excluye aquélla por desperfectos causados por dolo o por negligencia imputable al arrendatario. (Precisión contemplada por los artículos 1563 y 1564 del Código Civil). Y tampoco queda excluida de la autonomía de la voluntad, ya que se admite su exención por pacto, y por el contrario su extensión más allá de las reparaciones necesarias. (STS 11 de junio de 1948 y STS 15 de diciembre de 1993).

En el presente supuesto, el límite que se ha de tener en cuenta es el relativo a la pérdida o destrucción del inmueble, o la también denominada ruina económica, el cual es aplicable aún cuando dicha destrucción sea imputable al arrendador y ello en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la LAU del 64.

2. RUINA TÉCNICA Y RUINA ECONÓMICA

Antes de entrar en el fondo del asunto, es necesario hacer una serie de precisiones conceptuales y diferenciar entre la denominada ruina técnica y la ruina económica.

En primer lugar, estos conceptos se regulan en diferentes preceptos de la LAU de 1964, ya que la ruina técnica es la que se regula en el artículo 114.10 y la ruina económica se regula en el artículo 118.2 de la LAU de 1964.

En este sentido, el artículo 114.10 del la LAU de 1964 dispone:

«El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local, de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes: 10ª) La declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual hubieren sido citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios».

Por otro lado, el artículo 118.2 de la LAU de 1964 establece:

«Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo».

Si se observa el artículo correspondiente a la denominada ruina técnica, éste fija como requisito que para que una finca sea declarada ruinoso que se haya tramitado por vía administrativa, siendo la autoridad municipal⁴ quien debe declarar la situación de ruina; y una vez declarada ésta, el arrendador tendrá la facultad de poder resolver el contrato.

Por otro lado, es lógico que la pérdida o destrucción de la vivienda arrendada produzca la extinción de los correspondientes contratos de arrendamiento, supuesto al que el apartado 2 del art. 118 equipara el deterioro grave del inmueble, -la llamada ruina económica-, que tiene lugar cuando el coste de la reparación o reconstrucción exceda de la mitad del valor actual de la edificación, excluido el valor del solar⁵.

Tanto la ruina económica así como la pérdida o destrucción del inmueble se regula actualmente en el artículo 28 de la LAU de 1994, el cual tiene sus antecedentes en el artículo 118 del TRLAU de 1964. Una de las principales diferencias que existen entre ambos artículos es que mientras que en la vigente LAU la ruina económica o pérdida del inmueble es considerada una causa de extinción del contrato, en el TRLAU de 1964 la

⁴ En la vigente LAU, la declaración de ruina no puede decretarla exclusivamente la autoridad municipal, ya que también tienen competencia la autoridad autonómica y la provincial

⁵ Así, Sentencias de la AP de Asturias de 27 de junio de 2000; 22 de julio de 1996 y 27 de septiembre de 1996.

ruina económica o pérdida del inmueble es considerada como una causa de resolución del contrato.

En este sentido hay que distinguir entre ambas causas de finalización del contrato. A juicio de algún autor⁶, la resolución del contrato se encuentra comprendida en la extinción, ya que la resolución debida al incumplimiento de sus obligaciones de una de las partes provoca la extinción del contrato. En cambio, considero que es más conveniente apoyar la vía elegida por Álvarez Álvarez, H. que sigue a la doctrina⁷ que entiende que, a pesar de que ambas producen la ineficacia del contrato, son dos situaciones diferentes, puesto que las causas de extinción operan de forma automática, y con efectos *ex tunc*, por causas ajenas a la voluntad de las partes, sin poder optarse por su cumplimiento y sin generar normalmente ningún tipo de responsabilidad civil, mientras que las de resolución son consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales por alguna de las partes, presuponiendo un comportamiento culpable, dando lugar, en la mayoría de los casos, a una indemnización por los daños y perjuicios causados, y resolviéndose el contrato sin efectos retroactivos, es decir, *ex nunc*.

Además las causas de resolución implican una actuación a instancia de la parte perjudicada, que ha de previamente haber cumplido las obligaciones recíprocas que le incumben, que deben de ser comunicadas a la contraparte, y que si no son aceptadas obligan al ejercicio de la acción judicial oportuna.

3. ¿CÓMO SE REGULA LA PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE?. LA REFERENCIA AL VALOR REAL DE LA FINCA.

Como ya he expuesto el art 118 de la ley locaticia de 1964 fija como causa de extinción del contrato la reconstrucción de la vivienda o local de negocio que haga

⁶ RAGEL SÁNCHEZ, L.F., (Bercovitz Rodríguez-Cano, R. coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995, págs. 675 y 676.

⁷ ROMÁN GARCÍA, A., (Lasarte Álvarez, coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996 págs. 780 y 781.

precisa la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 % de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.

Dentro de este precepto la principal duda radica en cómo proceder a fijar el valor real de la finca. Ya desde la sentencia de 19 de junio de 1968 el TS señalaba «que es criterio de esta Sala manifestado en sentencias, entre otras, de 16 de marzo de 1960 y de 23 de abril de 1965, que a partir de la Ley del 56, se substituyó la expresión del art. 155 de la anterior, “valor de la finca a efectos fiscales”, por la de valor real, por lo que se ha de entender este por el que según lo dictaminado por los técnicos tenga la finca, sin referirlo ni a la renta como hace el art. 53, ni al mercado libre de oferta y demanda, que son los criterios determinados por distintas motivaciones sociales que pueden alterar su realidad».

La cuestión en realidad consiste en determinar cómo se integra ese concepto de «valor real»⁸. Para lo que además será necesario expresar cuales sean los criterios para su determinación.

Desde las sentencias citadas, y considerando el hecho de que el art. 118 LAU 1964, excluye del valor de la finca que debe quedar determinado para averiguar si las obras de reparación exceden del 50%, el valor del suelo, parece claro que no puede ser otro que el de reconstrucción o reposición, pues desde la sentencia citada el Tribunal Supremo ha mantenido en su interpretación que el valor pueda referirse a consideraciones fiscales, o al valor de mercado.

La sentencia de Tribunal Supremo Sala 1ª, S 16-7-2008, nº 679/2008, rec. 2780/2001, aceptando los argumentos de la de Audiencia Provincial viene a concretar para que prospere la acción de resolución del art. 118 «en la obtención del coste de reparación del inmueble en relación con el de reposición de la construcción», en el mismo sentido se expresa la de TS Sala 1ª de 30 de junio de 2009, nº 542/2009, rec. 5/2005 al señalar como la doctrina jurisprudencial mayoritaria, con relación al art. 118 por pérdida

⁸ La Audiencia Provincial de Valencia, sección 7ª en su sentencia de 9 de junio 2003, viene a definir que se entiende por valor real: «la expresión “valor real de la finca” se ha de entender por el que alcanza según lo dictaminado por técnicos, sin referirlo a la renta ni al mercado libre de oferta y demanda, que son criterios determinados por distintas motivaciones sociales que pueden alterar su realidad...»

técnica basada en la desproporción económica existente entre el resultado perseguido y el coste de reconstrucción.

Como ilustrativa al respecto cabe señalar la sentencia de la A.P. de Zaragoza, sección cuarta, de 27 de mayo de 2011, en la que desestima una pretensión indemnizatoria, al encontrarse el edificio en situación de ruina económica, refiriendo el art. 184.3 de la Ley Urbanística de Aragón, en la actualidad art. 251, así como lo preceptuado en el art. 118.2 de la LAU 1964.

Tras lo expuesto no cabe entender que tal valor real no sea precisamente otro que el de reconstrucción, pues excluido el fiscal, el de capitalización, y el de mercado, y siendo el criterio el valor de la edificación, excluido el valor del suelo, no existe otra forma de determinación más objetiva, que el de reconstrucción del edificio, o de reposición.

No puede obviarse que estamos ante un arrendamiento de una parcela construida en el inicio de los años 60 del pasado siglo, con materiales de construcción de muy baja calidad, y que ha sufrido las consecuencias de filtraciones por la rotura de la acometida, que por capilaridad han accedido a la edificación, habiendo por ello causado unos daños importantes, que no pueden además imputarse a la propiedad. Y que el informe técnico que en su día se realizó acredita precisamente cuál es el valor de reconstrucción, para determinar el parámetro del 50%, sin que atendido cuales sean las valoraciones que no pueden ser consideradas por incluir factores subjetivos, exista otro valor real que el coste de la reconstrucción.

4. LOS INFORMES PERICIALES

En lo que se refiere a los informes técnicos encargados tanto por el arrendador como por la arrendataria ambos consideran que las reparaciones contempladas son las necesarias para la habitabilidad del edificio, por lo que se encuentran dentro del ámbito legalmente previsto.

El informe encargado por la arrendataria, fue efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 1.090, graduado en Ingeniería de la Edificación D. Juan Pérez Pérez, que fijó una cantidad de 30.025,52 euros para llevar a cabo las reparaciones necesarias para a habitabilidad del inmueble.

Por otro lado, el informe encargado por el arrendador, presentado por el Arquitecto Técnico colegiado número 815, licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote valora las obras de reparación para hacer la vivienda habitable en 28.604,97 euros.

Como puede observarse la diferencia entre ambas cantidades es minúscula, y por lo tanto no es determinante escoger una u otra cantidad a los efectos que nos importa. El dato importante para resolver esta controversia queda fijado por el informe técnico emitido por el Arquitecto Luis Ramírez Mingote que cuantifica en 35.206,15 euros el coste de construcción, de reposición de la vivienda.

Por lo tanto, una vez ha quedado determinado que para poder llevar a cabo la resolución del contrato por ruina económica, pérdida o destrucción del inmueble regulados en el artículo 118 de la LAU de 1964, es necesario que las gastos de reparación necesarios supongan un 50% o más del valor real del inmueble, excluido el valor del suelo. Será necesario para resolver esta controversia, acudir a los informes técnicos aportados.

En este sentido, si tenemos en cuenta tanto el informe encargado por la arrendataria que cuantifica en 30.025,52 euros los gastos necesarios para reparar el inmueble, como el informe encargado por el arrendador que los cuantifica en 28.604,97 euros, ampliamente superan el 50% del valor real -que como se ha quedado a lo largo de este dictamen se corresponde con el valor de reposición del inmueble- fijado en 35.206,15 euros. En consecuencia esta ruina económica o destrucción del inmueble otorga al arrendador la facultad de poder resolver el contrato.

V. CONCLUSIONES

Observado con detenimiento todo lo escrito anteriormente, mis conclusiones finales son las siguientes:

1ª. Aunque la legislación vigente relativa a Arrendamientos Urbanos, por norma general es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en el caso que nos ocupa se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda cuya vigencia data de 9 de marzo de 1966. Por consiguiente, al tratarse de un contrato de arrendamiento de vivienda anterior al 9 de mayo de 1985, le será de aplicación el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2ª. Las reparaciones necesarias que se entienden que en este caso deben acometerse son obligación que corresponde ejecutar al arrendador. No obstante, esta obligación cesa en los supuestos de ruina económica del inmueble, esto es, aquellos supuestos en que el coste de las reparaciones a realizar supera el 50% del valor real del inmueble, excluido el valor del suelo.

3ª. Para poder determinar si el inmueble está en situación de ruina económica, es necesario acudir a los dos informes técnicos emitidos por los correspondientes arquitectos técnicos. Ambos fijan el coste de las reparaciones necesarias para que el inmueble tenga las condiciones necesarias de habitabilidad en torno a los 30.000 euros, mientras que el valor de reposición del inmueble se cuantifica en 35.206 euros. Por lo tanto, siendo el 50% de 35.206 euros 17.630 euros, y el gasto para llevar a cabo las reparaciones necesarias asciende a 30.000 euros, se cumplen los requisitos del apartado segundo del artículo 118 de la LAU de 1964, para que Don Francisco pueda resolver el contrato de arrendamiento de vivienda.

Este es mi dictamen, fundado en el estudio de los hechos y las consideraciones jurídicas expuestas, que someto a otra opinión mejor fundada.

VI. BIBLIOGRAFÍA

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995.

GIL NOGUERAS, L.A., “Problemas y soluciones en materia de obras en inmuebles arrendados”, *La Ley Practica de Tribunales*, nº 109, 2014, p. 12 y siguientes.

GONZÁLEZ ORTIZ, M.A., *Suspensión, resolución y extinción del arrendamiento de vivienda*, La Ley, 1996, págs. 1520 y siguientes.

LASARTE ÁLVAREZ, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996.

RODRÍGUEZ GARCÍA, C., «Construcción jurídica, en especial, sobre los nuevos procesos judiciales y su tratamiento comparativo con los antiguos: duración, extinción, resolución de los contratos arrendaticios con arreglo a la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos y su praxis», *Actualidad Civil*, número 35, 1995.

VENTOSO ESCRIBANO, A., *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, regímenes jurídicos y ámbito de aplicación de la nueva Ley*, Civitas, Madrid, 1996.

YÚFERA SALES, P.L., *Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, Bosch, Barcelona, 2001.

VII. ANEXOS

ANEXO I

Se acompaña en este Anexo I, el Informe técnico de la situación de la vivienda, sobre estado y condiciones de habitabilidad de la misma, que fue efectuado por el Arquitecto Técnico colegiado número 1.090, graduado en Ingeniería de la Edificación D. Juan Pérez Pérez en el que se relacionan toda una serie de desperfectos y reparaciones necesarias:

1. Demolición de cubrición de teja de cerámica curva, incluidos caballetes, limas, canalones, remates laterales, etc. Con recuperación y aprovechamiento de materiales y limpieza y retirada.
2. Cubierta de teja de cerámica curva roja, recuperada con 15% de aportación de teja nueva, colocada sobre placa Onduline. Acometida de agua que discurría por debajo del pavimento de la vivienda desde la conexión a la red principal. Pérdidas que no fueron detectadas ya que la rotura estaba antes del contador por lo que no se detectó consumo excesivo. Estas fugas ocasionaron humedades. Actualmente, corregida la avería, el yeso está deteriorado y no es posible pintar.
3. Como consecuencia de la patología anterior, deterioro estético y funcional de instalaciones y empeoramiento de las condiciones actuales de la vivienda respecto a la situación anterior a la rotura de la instalación. Actualmente la caldera tiene la instalación sobre puesta haciendo difícil su maniobra, limpieza y mantenimiento, al igual que en el resto de aparatos. La tubería de agua caliente al estar en contacto con el exterior sufre condensación, gotea al interior de la vivienda, defecto estético de tubos, dificultad de limpieza de azulejos en los cuartos húmedos y acumulación de polvo.

En este sentido, y como consecuencia de las deficiencias presentadas, el perito considera que son necesarias las siguientes medidas correctoras:

A.- Retirada de rejas con recuperación de tejas no rotas, saneamiento de cañizo, recuperación de la planeidad del faldón de la cubierta. Instalación de impermeabilización bajo teja, debiendo a la accesibilidad de gatos, roedores o pájaros; esta lámina garantiza esa impermeabilidad. Sobre esa lámina se completará con teja nueva. Los encuentros con los medianiles y puntos singulares se tratarían con media caña de mortero y pintura.

B.- Empotrar instalaciones de fontanería para lo cual habría que abrir las rozas en los muros, cortar agua, soltar las instalaciones de los aparatos y por tramos ir empotrando dentro de las rozas. Ante la imposibilidad de recuperar los azulejos, sería necesario alicatar todo el baño. Puntualmente se podría recuperar parte del azulejo retirado de la parte baja para reponer algunas baldosas rotas. En la entrada de la vivienda sería conveniente para ahorrar rozas y recorrido llevar las instalaciones por el pasillo y protegerlo con falso techo, siendo más económico.

C.- Es necesario sanear el pavimento, levantando la parte hueca, y haciendo una cata bajo el pavimento original, con objeto de observar si se ha producido un lavado de la solera y necesita intervención. Continuando la obra según el estado de la mencionada solera.

D.- Necesario sanear el yeso y todos los muros y tabiques que se encuentran deteriorados, volviendo a enlucir las paredes de yeso.

E.- Finalmente sería necesario volver a pintar toda la vivienda, retirando pintura antigua y tratando con una base anti humedad.

ANEXO II

Se acompaña en este Anexo II, el informe técnico de la situación actual de la vivienda; sobre las reparaciones que son necesarias para la habitabilidad del inmueble, así como el desembolso que supondría el valor de reposición del mismo, efectuado por el Arquitecto

Técnico colegiado número 815, licenciado en Arquitectura D. Luis Ramírez Mingote, en el que se destacan las siguientes observaciones:

En el apartado de reparaciones:

- Cubierta: Iniciaremos su reparación desmontando todo el material de cubrición. Aquellas tejas que no se encuentren dañadas se recuperarán para su reposición.

Se desmontará el falso techo para comprobar el estado de la estructura que sustenta el tejado, muy probable haya que cambiar rollizos o reforzarlos mediante perfiles metálicos.

Si como es previsible los cañizos se encuentran en mal estado, se demolerán, sustituyéndolos por planchas de nervometal para su hormigonado.

Se instalará una impermeabilización, bajo teja, a base de lámina tipo onduline.

- Humedades: se realizarán catas en los muros para comprobar el estado de los muros de adoba, ya que al estar empapados de agua durante tiempo y dado el componente principal de los muros, que es barro, han podido sufrir deterioros por descomposición.

Igualmente se realizaran catas en el suelo de la vivienda para comprobar el estado de la solera.

Se repicarán todas las zonas afectadas de los paramentos, saneándolas y reparándolas para a continuación pintarlas.

- Chimenea: Se procederá a su cambio, se instalará tubería de evacuación de humos con una sección de 160 mm de chapa galvanizada y aislamiento.

En el exterior se reparará, cuando se realice el tejado, cuidando un tiro correcto para el buen funcionamiento de la misma.

El informe técnico emitido valora las obras de reparación para hacer la vivienda habitable en 28.604,97 euros.

En cuanto a la valoración de la vivienda, se ha considerado su valor de coste de reposición, es decir, con el coste mínimo que supondría la construcción de una vivienda de similares características, téngase en cuenta que en la actualidad no se construye con muros de adoba, que las del inmueble objeto de este informe en el momento actual.

Se toma como coste medio las últimas construcciones realizadas en Zaragoza, que por sus características pudieran asimilarse a la vivienda de referencia.

Planta baja 60 m²/construidos X 485,00€/ m² cons.= 29.585,00 €

13 % Gastos Generales= 3.846,00 €

6 % Beneficio Industrial= 1.775,10 €

Por lo que el total de coste de construcción de la vivienda asciende a la cantidad de 35.206,15 euros.