

LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS POR EL ARRENDATARIO DE FINCA URBANA

FERNANDO DÍAZ VALES

Profesor Titular Interino de Derecho Civil

Universidad de Alcalá

Resumen: El presente trabajo tiene por objeto el análisis de las facultades que ostenta el arrendatario de una finca urbana para realizar obras que eliminen las barreras arquitectónicas de la finca. Dicha labor se realiza a través de las diferentes normas que abordan la cuestión (Leyes 29/1994, 5/1995, 49/1960 y 5/2006 catalana), distinguiendo si las obras de supresión se realizan en una vivienda, en una finca destinada a otros usos o en los elementos comunes del edificio o complejo inmobiliario en el que se encuentra situada la finca arrendada.

Palabras clave: arrendatario, finca urbana, obras, barreras arquitectónicas.

Abstract: The present work takes as an object the analysis of the powers that there shows the lessee of an estate to realize works to remove the architectural barriers. This analysis is made across the different rules that regulate the question (Laws 29/1994, 5/1995, 49/1960 and 5/2006 Catalan), distinguishing if the works to remove that are realized in a housing, in a building destined for other uses or in the common elements of the building or real-estate complex where the hired estate is placed in.

Keywords: lessee, estate, works, architectural barriers.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. LOS DIFERENTES REGÍMENES NORMATIVOS. II. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. EL ART. 24 LAU: 1. Obras que puede realizar el arrendatario. 2. La existencia de discapacitados: a) Tipo de discapacidad. b) Grado de discapacidad. c) Ancianos. d) Declaración de la discapacidad. 3. Beneficiarios de la facultad: a) El propio arrendatario. b) Cónyuge y pareja de hecho. c) Familiares. d) Otras personas. 4. La previa notificación escrita al arrendador. 5. Derechos y obligaciones a la finalización del contrato. La reposición de la vivienda al estado anterior. III. ARRENDAMIENTOS DE FINCA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL. LA LEY 15/1995: 1. Obras que pueden realizarse. 2. La existencia de discapacitados: a) Tipo de discapacidad. b) Grado de discapacidad. c) Ancianos. d) Declaración de la discapacidad. 3. Beneficiarios de la facultad: a) El propio arrendatario. b) Cónyuge y pareja de hecho. c) Familiares. d) Trabajadores. 4. Requisitos formales: a) Notificación escrita al arrendador. b) Oposición del arrendador. c) Resolución judicial. 5. Derechos y obligaciones a la finalización del contrato. La reposición de la finca al estado anterior. IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EL EDIFICIO O COMPLEJO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA FINCA ARRENDADA: LEY 15/1995, LPH Y CCCAT. V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN. LOS DIFERENTES REGÍMENES NORMATIVOS

En cumplimiento y desarrollo de los principios constitucionales reconocedores de la función social del derecho de propiedad, del derecho a una vivienda digna y de la protección de las personas disminuidas consagrados en los arts. 33.2, 47 y 49 CE¹, la supresión de barreras arquitectónicas en las fincas urbanas ha sido abordada con posterioridad en diversas ocasiones por el legislador tanto a nivel estatal como autonómico, bien en el seno de normas generales reguladoras de diferentes instituciones o de normas dedicadas con carácter general a la protección de las personas discapacitadas², bien en normas destinadas ya específicamente a favorecer dicha eliminación³.

Cuando se trata de una finca urbana arrendada, la cuestión fue objeto de expresa atención por parte del legislador con motivo de la promulgación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), cuyo art. 24 reconoce al arrendatario de vivienda la facultad de realización de obras necesarias para adecuar la vivienda arrendada a su condición de discapacitado, a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que con él convivan.

¹ Conforme al primero, *“la función social de estos derechos (propiedad privada y herencia) delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes”*. Por su parte, el art. 47 dispone que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”. Finalmente, de acuerdo con el art. 49, *“los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos”*.

² A pesar de que tanto el propio art. 49 CE como numerosos textos normativos posteriores emplean el término “minusválido” (o “persona minusválida”) y “disminuido” (o “persona disminuida”), debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el párrafo 1º de la DA 8ª de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, *“las referencias que en los textos normativos se efectúan a minusválidos y a personas con minusvalía, se entenderán realizadas a personas con discapacidad”*; por tal razón, utilizaremos en lo sucesivo los términos discapacidad y discapacitado.

³ Sin ánimo de exhaustividad, junto a la mencionada Ley 39/2006 y a las normas referidas expresamente a la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios que analizaremos a lo largo del presente trabajo, cabe señalar a nivel estatal las Leyes 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, y 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad, y con rango reglamentario, los Reales Decretos 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial, 383/1984, de 1 de febrero, sobre sistema especial de prestaciones sociales y económicas para minusválidos, 505/2007, de 20 de abril, de aprobación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o 173/2010, de 19 de febrero, modificador del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

En el ámbito autonómico, se han ocupado de la atención a las personas con discapacidad o más concretamente de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, entre otras, las Leyes castellano-manchega 1/1994, de 24 de mayo, y madrileña 8/1993, de 22 de junio. Llevan a cabo una profusa relación de la normativa sobre discapacidad MATEO SANZ (2007a): 583-588, y HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 657-659.

La disposición resuelve de forma parcial la cuestión, al quedar excluidos los arrendamientos de finca para uso distinto del de vivienda, regulados por el Título III de la LAU, pues éste no contiene un precepto equivalente, las normas de remisión a la regulación del arrendamiento de vivienda no lo hacen al art. 24⁴, y hay que entender que no es viable su aplicación analógica, al faltar identidad de razón, según se colige de la concluyente declaración del apartado 1 del Preámbulo de la Ley, conforme al cual *“la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia”*⁵.

La inaplicación del art. 24 LAU ha de predicarse, aún con mayor motivo, igualmente respecto de los arrendamientos de fincas urbanas excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y sometidos al régimen general del Código Civil (solares, plazas de garaje...), carente asimismo de una norma específica reguladora de la cuestión en sus arts. 1546 a 1582.

Dicha laguna fue subsanada, no obstante, por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, que declara expresamente en su art. 1.2 la aplicación de la misma a *“las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda”*, mientras su art. 2.1 reconoce explícitamente los beneficios de las medidas previstas en la Ley a quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el art. 3.1 (que se analizarán en su momento), *“sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas”*. Por su parte, el art. 2.3 de la Ley excluye expresamente de su ámbito de aplicación las obras de adecuación del interior de las viviendas arrendadas instadas por los arrendatarios que se registrarán por el art. 24 LAU⁶.

⁴ Concretamente, el art. 30, referido a la “Conservación, mejora y obras del arrendatario”, establece únicamente la aplicación a los arrendamientos que regula el Título III de lo dispuesto en los arts. 19, 21, 22, 23 y 26.

⁵ En idéntico sentido, COBACHO GÓMEZ (1996): 817, y RODRÍGUEZ MORATA (2010): 680; con mayores dudas BERCOVITZ (2010): 847. La doctrina, en general, manifiesta su sorpresa o crítica ante la ausencia de remisión del art. 30 al art. 24. Entre otros, COLINA GAREA (1998): 76-78, y CARRANCHO HERRERO (2007): 794-795, quien aboga por una interpretación normativa favorable a la concesión de la facultad de adaptación de la finca a las necesidades del discapacitado, basada en los principios de no discriminación y accesibilidad universal contenidos en la Ley 51/2003 y en los principios de buena fe y prohibición de ejercicio antisocial del derecho contenidos en los arts. 7 y 1258 CC. En términos semejantes se pronuncian BERCOVITZ (2010): 847, y ÁLVAREZ GARCÍA (1999): 75.

⁶ La Ley 15/1995 tiene su origen en la Proposición de Ley 122/000046, del GP Popular en el Congreso, de 1 de febrero de 1994 (BOCG, Congreso de los Diputados, 11 de febrero de 1994, Serie B, nº 57-1), y su tramitación parlamentaria es prácticamente coetánea a la del Proyecto de LAU, si bien ésta finaliza escasos meses antes. Con el fin de evitar reiteraciones, se incluye el mencionado

En consecuencia, el régimen legal de las obras de eliminación por el arrendatario de barreras arquitectónicas de la finca urbana arrendada es diverso: mientras que para el supuesto en que el destino de la finca sea la vivienda del arrendatario conforme al art. 2.1 LAU⁷ –incluidos los accesorios (trasteros, plazas de garaje...) de la misma cedidos como tales por el arrendador, de acuerdo con el art. 2.2 LAU⁸–, será de aplicación el art. 24 de ésta, los arrendatarios del resto de fincas urbanas (con independencia de que el contrato esté sometido a la LAU o al CC) podrán acogerse a la facultad reconocida en la Ley 15/1995 en los términos establecidos por ésta⁹.

Ambas normativas, si bien parten de idénticos principios y son en gran parte coincidentes, con reconocimiento de semejantes facultades a los arrendatarios, difieren, como tendremos ocasión de comprobar, en una serie de puntos.

Así, la principal dificultad que genera esta dualidad de regulaciones es la relativa a la aplicación supletoria de lo dispuesto en la Ley 15/1995 a los arrendamientos de vivienda ante la concisión de la regulación del art. 24 LAU, si bien son varias las razones que sugieren desechar dicha analogía, por encima de todas, la indicada exclusión explícita de la aplicación a los arrendamientos de vivienda de la Ley 15/1995 que lleva a cabo el art. 2.3 de ésta; en este sentido no debe perderse de vista que si bien la propia Ley declara la aplicación de alguna norma a los arrendamientos de vivienda (Disposición Adicional única¹⁰), lo hace

art. 2.3 en aquélla, como resultado de la enmienda nº 11 de adición de un nuevo art. 1 bis del GP Socialista en el Congreso, motivada como mejora técnica con el objeto de cohesionar el contenido de ambas normas.

⁷ Conforme al cual “*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”. En el supuesto resuelto por la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (LA LEY 116682/1999), la arrendataria pretendía se impusiera a la arrendadora la obligación de abrir una habitación de la vivienda que se había reservado conforme al contrato, desestimándose la demanda, esencialmente, por considerar que dicha habitación no formaba parte del objeto arrendado y no le era de aplicación el art. 24 LAU.

⁸ En el mismo sentido, consideran que el art. 24 LAU es de aplicación a los accesorios arrendados MATEO SANZ (2007a): 601, y HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 662, e implícitamente, LETE DEL RÍO (1995a): 308, y RODRÍGUEZ MORATA (2010): 686-687. En contra, LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO (1995): 156, y SERRANO GARCÍA (1994): 328. Pero si el accesorio tiene la condición de elemento común de un edificio en régimen de propiedad horizontal o para realizar las obras de adaptación de los accesorios arrendados es necesario realizar obras en los elementos comunes del edificio, serán de aplicación las normas de la Ley 15/1995 así como los arts. 10.2, 11.3 y 17.1, párrafo 3º de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), y 553 del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo (en adelante, CCCat).

⁹ Así, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 659-660, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 686, y COLINA GAREA (1998): 76-80. Por el contrario, CARRANCHO HERRERO (2007): 794-795, señala que no en todos los casos de discapacidad del arrendatario de finca para uso distinto del de vivienda, cabrá reconocerle la facultad de realización de obras de eliminación de barreras, como p. ej. vivienda no adaptada para 15 días de vacaciones. A nuestro juicio, parece difícil exceptuar dicha facultad en tal caso, habida cuenta de que los arts. 1.2 y 2.1 de la Ley 15/1995 no realizan exclusión alguna al respecto; cuestión diferente será que el arrendatario realice las obras en una finca arrendada para tan corto espacio de tiempo o que arriende una finca no adaptada que haya de ser usada por alguna persona discapacitada.

¹⁰ Vid. *infra* II.2.c).

de forma expresa y excepcional. Por otro lado, la parquedad del art. 24 LAU responde sin duda a un interés de beneficiar al arrendatario de vivienda frente al resto de arrendatarios, con el establecimiento de un régimen menos severo en cuanto a los requisitos, que el previsto en la Ley 15/1995, conforme al diferente tratamiento a los distintos tipos de arrendamientos que subraya el Preámbulo de la LAU. Tal diversidad no obsta a que la regulación de la Ley pueda emplearse en algún caso como criterio interpretativo del art. 24 LAU, si bien no de forma exclusiva y necesaria¹¹.

Para concluir con esta delimitación introductoria de los diferentes regímenes normativos de la eliminación de barreras arquitectónicas por el arrendatario, como puede comprobarse, nos hemos referido hasta el momento a las obras que a tal fin puede realizar en la finca urbana arrendada, pero lo habitual será que ésta se encuentre ubicada en una unidad constructiva mayor, un edificio o complejo inmobiliario privado, sometida normalmente al régimen de propiedad horizontal (o a otro tipo de condominio). En tales casos, la plena accesibilidad del discapacitado requerirá asimismo la supresión de barreras mediante la alteración de los elementos comunes del edificio o complejo que comuniquen la finca con la vía pública, cuya regulación se halla en la propia Ley 15/1995 y en los arts. 10, 11 y 17 LPH y 553 CCCat, que será abordada en el apartado IV del presente estudio.

II. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. EL ART. 24 LAU

Bajo la rúbrica “Arrendatarios con minusvalía”, dispone el art. 24 LAU:

“1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador”¹².

¹¹ En el mismo sentido MATEO SANZ (2007a): 592-593, y MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): 1066. Se muestran partidarios de la aplicación análoga de la Ley 15/1995 a la resolución de algunos aspectos dudosos del art. 24 LAU, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 662-663, y LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259.

¹² Como advierten MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): 1061, en cuanto que normativa de competencia estatal por incidir sobre el contenido contractual del arrendamiento, no puede ser alterado por la legislación autonómica de supresión de barreras arquitectónicas o accesibilidad. El precepto tiene su origen en el art. 25 del Proyecto de Ley 121/000041 de 14 de febrero de 1994 (BOCG, Congreso de los Diputados, 21 de febrero de 1994, Serie A, nº 54-1), que establecía bajo idéntica rúbrica: “1. *El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o familiares que con él convivan.* 2. *El arrendatario quedará obligado al término del*

Con carácter general, cabe señalar que la norma aparece como una novedosa previsión con respecto a la anterior normativa arrendaticia urbana¹³, como reconoce el apartado 2 del Preámbulo de la Ley, si bien es de aplicación a los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad a la fecha de la entrada en vigor de la actual Ley (1 de enero de 1995, conforme a la Disposición Final 2ª), de acuerdo con las Disposiciones Transitorias 1ª.2, párrafo 2º y 2ª.2¹⁴.

Por otro lado, representa una excepción al régimen de obras que el arrendatario puede llevar a cabo en la vivienda arrendada contemplado en el art. 23 LAU¹⁵ (con el que ha interpretarse de manera sistemática), pues en contraposición a éste y como se analizará con posterioridad (*infra* II.4), no exige

contrato y respecto a las obras que no constituyan mejora del inmueble, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exigiere el arrendador". Aparte del cambio del numeral del precepto a consecuencia de la reestructuración del articulado, aquél sufrió únicamente dos modificaciones tras el paso por ambas Cámaras, consistentes en la inclusión de la pareja de hecho del arrendatario como beneficiaria de la realización de las obras de eliminación de barreras arquitectónicas (párrafo 1º), y en segundo lugar, la eliminación de la expresión "y respecto a las obras que no constituyan mejora del inmueble" del párrafo 2º. Mientras la primera de las alteraciones tiene su origen en la enmienda de adición nº 267 del GP Socialista en el Senado, con el fin de equiparar al cónyuge la pareja de hecho del arrendatario a semejanza de otros preceptos de la Ley (arts. 12 ó 16), la segunda, de mayor interés de cara a la interpretación de los requisitos exigidos por el precepto (*infra* II.5), fue introducida por la enmienda nº 217 del GP Popular en el Congreso, con la siguiente justificación: "Se ha suprimido en la redacción propuesta, 'y respecto de las obras que no constituyan mejora del inmueble', para evitar conflictos entre arrendador y arrendatario, pues carece de justificación que el arrendador soporte la carga de deshacer una obra no deseada". Debe tenerse en cuenta que con anterioridad la cuestión ya fue abordada en el Proyecto de Ley 121/000123 de 18 de diciembre de 1992 (BOCG, Congreso de los Diputados, 30 de diciembre de 1992, Serie A, nº 123-1), cuyo artículo 23 ("Arrendatarios con minusvalía") disponía: "1. El arrendatario podrá realizar en la vivienda las obras que sean indispensables para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o familiares que con él convivan. 2. El arrendatario quedará obligado al término del contrato y respecto a las obras que no constituyan mejora del inmueble, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exigiere el arrendador". Sin embargo, el mismo quedó inconcluso por la disolución de las Cortes.

¹³ Fue rechazada en su momento por el Pleno del Congreso, con base en la inminente presentación de un Proyecto de Ley de reforma de la regulación de los arrendamientos urbanos, la Proposición de Ley 122/000040, de 20 de junio de 1990, presentada por el GP Catalán (CiU) en el Congreso por la que pretendía la modificación de los arts. 112 y 114, causa 7ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre para facilitar la eliminación de barreras arquitectónicas de arrendatarios con discapacidad. Vid. BOCG, Congreso de los Diputados, 30 de junio de 1990, Serie B, nº 46-1.

¹⁴ Así, la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (LA LEY 116682/1999) se ocupó de un contrato suscrito en 1968.

¹⁵ Que establece: "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, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. 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 las obras 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".

para la validez el consentimiento del arrendador, bastando para ello la mera notificación escrita de la realización de las mismas¹⁶.

Dicho carácter excepcional con respecto al art. 23, no impone sin embargo que haya de ser objeto de interpretación restrictiva, puesto que, a pesar de que constituye una limitación del dominio sobre la vivienda arrendada –en tanto el dueño queda obligado a soportar la realización de las obras en él previstas–, no puede olvidarse que la norma representa un concreto desarrollo de los principios constitucionales sancionados en los arts. 33.2, 47 y 49 CE. En este punto, la solución del precepto logra un equilibrio entre los intereses de las partes, pues si bien su apartado 1 concede la facultad de realización de las obras al arrendatario, permite en su apartado 2 exigir al arrendador la reposición de la vivienda al estado originario a la finalización del contrato si así lo desea (infra II.5), a fin de evitar de esta forma su total indefensión¹⁷.

El carácter tuitivo del arrendatario de vivienda del Título II de la LAU, en el que se encuentra ubicado el art. 24, motiva que la cláusula contractual que contenga una renuncia a la facultad del arrendatario sea nula y se tenga por no puesta de acuerdo con lo dispuesto en el art. 6 LAU, pero que sea válida por el contrario cualquier cláusula en la que el arrendador renuncie a sus derechos (básicamente la facultad de exigir al arrendatario la reposición de la finca al estado anterior, como se ha indicado)¹⁸. Mayores dudas plantea la renuncia posterior del arrendatario a la facultad que le concede el precepto si se produce con posterioridad a la celebración del contrato, pues si bien la jurisprudencia ha reconocido reiteradamente su validez en relación con los derechos que concede la Ley¹⁹, en el caso concreto entra en juego la protección constitucional al discapacitado.

A diferencia de lo que ocurre con las obras que caen bajo el ámbito de la Ley 15/1995, que reconoce como veremos en su art. 3.1 (por remisión al art. 2.2) legitimación para efectuar las obras a las personas discapacitadas que vivan o trabajen en la finca arrendada, en el art. 24 LAU la facultad para la realización de las obras es concedida exclusivamente al arrendatario de la vivienda (quien lógicamente podrá ser asimismo beneficiario de las mismas, si concurre en él la condición de discapacitado), con independencia de si es el originario o subrogado *ex* arts. 8.1, 12 ó 16 LAU, y, por disposición del art. 8.2, párrafo 2º LAU, al subarrendatario.

Debe señalarse, no obstante, que la realización de obras con base en la facultad concedida por la norma dista mucho de ser frecuente en la práctica, tal

¹⁶ Así, FÍNEZ RATÓN (1995): 278, RODRÍGUEZ MORATA (1996): 455-456, LOSCERTALES FUERTES (2010a), y MARTORELL ZULUETA (2006): 13-14.

¹⁷ En el mismo sentido, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 658-659, y BLASCO GASCÓ (1994): 223-224. Por el contrario, RODRÍGUEZ MORATA (1996): 455-456, si bien alude a la fundamentación constitucional del precepto, aboga por su interpretación restrictiva a la hora, por ejemplo, de exigir el cumplimiento de los requisitos formales de notificación y de apreciar la necesidad de las obras.

¹⁸ Así, FÍNEZ RATÓN (1995): 278, y MATEO SANZ (2007a): 591.

¹⁹ Vid., por todas, la STS 18 junio 1969 (RJ 1969/3498).

como se desprende de la escasa litigiosidad derivada de la misma, que se aprecia en un recorrido por los diferentes repertorios jurisprudenciales, circunstancia que indudablemente viene originada en el hecho de que, a pesar de que el precepto no lo especifica, las obras de adaptación habrán de ser costeadas por el propio arrendatario²⁰.

1. Obras que puede realizar el arrendatario

Las obras del art. 24 LAU no pueden encuadrarse dentro de la categoría de obras necesarias o de conservación conforme a la tradicional triple clasificación que distingue aquéllas de las obras de mejora y de las de puro lujo (cfr. arts. 453 a 455 CC), pues ésta tiene carácter objetivo, por cuanto vincula la necesidad de las obras al objeto sobre el que recaen, como imprescindibles “de forma tal que, de no haberlas hecho, la cosa hubiera dejado de existir o desmerecido”²¹; más concretamente, no se pueden incluir dentro de las obras necesarias reguladas por el art. 21 LAU (como aplicación concreta de la anterior categoría), que exige expresamente que la necesidad venga determinada por el logro de las “condiciones de habitabilidad” de la vivienda, máxime cuando se impone la obligación de su realización al arrendador. Así, la SAP Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008\20752), señala acertadamente que las obras de adaptación a la condición de discapacitado no pueden ser incardinadas en el concepto de obras necesarias a realizar por el arrendador, pues la vivienda puede ser utilizada sin ellas conforme al uso ordinario perfectamente.

Por el contrario, las previstas en el art. 24 LAU son obras que técnicamente deben calificarse de adaptación o de reforma interior (ampliación de puertas, colocación de barreras para apoyarse, de escalones, de rampas, cambio de sanitarios,...), excluidas del régimen de mejoras del art. 23 debido a una necesidad de manifiesto carácter subjetivo derivada directamente de la condición de discapacitado de la persona para la que se llevan a cabo.

En este sentido, ha de haber una relación directa entre la necesidad y dimensión de las obras con el deterioro físico o psíquico en que consista la discapacidad, adecuándose al uso racional de la vivienda en proporción a la utilidad obtenida²², conforme a las reglas de buena fe y prohibición de abuso del

²⁰ Sí lo dice explícitamente el art. 7, párrafo 1º de la Ley 15/1995. En el mismo sentido, las SSAAPP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (*LA LEY* 116682/1999) y Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008\20752), razón por la que fueron desestimadas ambas demandas que pretendían que las obras solicitadas corriesen a cargo de los arrendadores respectivos. En la doctrina, CASALS GENOVER y otros (1995): 171, RODRÍGUEZ MORATA (1996): 456, y BLASCO GASCÓ (1994): 223-224.

²¹ Como reiteradamente ha señalado la jurisprudencia. Vid., por todas, la STS 26 diciembre 1998 (*RJ* 1998\10159). En este sentido, MATEO SANZ (2007a): 593, 598-600, y BLASCO GASCÓ (1994): 226.

²² Más explícito se muestra al respecto el precepto concordante de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos (en adelante, LAR), el art. 21, párrafo 2º, al disponer expresamente que las obras han de ser necesarias “para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad”.

Derecho, con exclusión de aquellas razonablemente desproporcionadas o excesivas, debiéndose causar el menor menoscabo o modificación de la vivienda, lo que representa una cuestión de hecho que en último término habrán de valorar en cada caso concreto los tribunales, tomando en consideración los informes periciales y administrativos correspondientes²³.

Así, la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (*LA LEY* 116682/1999) desestimó la demanda de la arrendataria, por considerar que no concurría la necesidad de la modificación, tal como había quedado demostrado sustancialmente por un certificado del Ayuntamiento. En el mismo sentido, la SAP Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008\20752), consideró que conforme al documento administrativo de reconocimiento de discapacidad del arrendatario, no se precisaba la necesidad de realización de modificaciones en la vivienda arrendada²⁴.

Mayores dudas surgen al respecto de si las obras han de ser imprescindibles para el uso adecuado de la vivienda por el discapacitado o si únicamente es suficiente con que representen una mayor comodidad para éste. Parece preferible, lógicamente respetando el principio de proporcionalidad indicado en el párrafo anterior, una interpretación amplia del término “necesarias”, que incluya las obras que representen una mayor comodidad que facilite la movilidad del discapacitado, habida cuenta de que el párrafo 8º del apartado 2 del Preámbulo de la Ley se refiere a la previsión especial de las modificaciones que permitan a los discapacitados “mejorar la utilización” de la finca arrendada. En relación con ello, no puede obviarse que el legislador de 1994 empleó en todo momento el adjetivo “necesarias”, frente a lo que ocurría con el inicial art. 25.1 del Proyecto de Ley de 18 de diciembre de 1992, que utilizaba el de “indispensables”²⁵, y que en último término, el arrendador ostenta la facultad de solicitar la reposición de la vivienda al estado anterior²⁶.

Por otro lado, a pesar del silencio legal, no hay duda de que el art. 24 LAU faculta la realización de obras que modifiquen la configuración o estructura de la vivienda, pues parece muy difícil que una obra no produzca ninguna alteración en aquélla; asimismo, si se entiende que el precepto excluye las mismas, habría

²³ Así, ALBÁCAR LÓPEZ (1994): 112, SERRANO GARCÍA (1994): 328, BLASCO GASCÓ (1994): 226, FÍNEZ RATÓN (1995): 278-279, LETE DEL RÍO (1995a): 308, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 667, SEIJAS QUINTANA (1996): 367, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 683-684, 686-688, y MATEO SANZ (2007a): 593, 598-600.

²⁴ Sin embargo, vid. las fundamentaciones últimas de ambas resoluciones en supra notas 7 y 20.

²⁵ Ya la enmienda nº 304 del GP Socialista en el Congreso a este Proyecto pretendía la sustitución como mejora técnica del término “indispensables” por el de “necesarias”.

²⁶ Dicha solución es la que parece desprenderse de la SAP Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008\20752). La cuestión dista de ser pacífica en la doctrina. Así, en el sentido apuntado en el texto se pronuncian BLASCO GASCÓ (1994): 226, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 667, y MATEO SANZ (2007a): 593, 598-600. Por su parte, entienden que el art. 24 LAU faculta únicamente para la realización de obras estrictamente imprescindibles, FÍNEZ RATÓN (1995): 278-279, CASALS GENOVER y otros (1995): 170, y LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259, éste último con apoyo en el art. 3.b) de la Ley 15/1995.

de reconducirse en su totalidad el régimen de obras de adaptación a la discapacidad al art. 23 (que exige el consentimiento del arrendador a las mismas), con lo que quedaría vacío de contenido el art. 24.

En cambio, cuestión más problemática es si la omisión de la norma al respecto faculta para interpretar que las obras de adaptación a la discapacidad que no requieren el consentimiento del arrendador pueden llegar a disminuir la estabilidad y seguridad de la vivienda²⁷: de seguirse una interpretación sistemática del precepto a modo de salvedad a lo dispuesto por el art. 23, cabría pensar, que si éste exige el consentimiento del arrendador para la realización de tales obras, excepcionalmente, no será necesario aquél cuando estén fundadas en la condición de discapacitado de alguna de las personas enumeradas legalmente. Sin embargo, ha de reconocerse que una visión de conjunto de la normativa concordante, excluiría la posibilidad de realización de tales obras sin consentimiento del arrendador, como explícitamente hacen los arts. 3.1.b) de la Ley 15/1995 (infra III.1) y 21.2 LAR, de forma que el consentimiento del arrendador sería innecesario únicamente en caso de que las obras modifiquen la configuración de la vivienda, pero sí cuando afecten a la seguridad y estabilidad del inmueble²⁸.

2. La existencia de discapacitados

a) Tipo de discapacidad

Desde un punto de vista estrictamente terminológico, el Diccionario de la RAE define el vocablo *discapacitado* como aquella persona “que tiene impedida o entorpecida alguna de las actividades cotidianas consideradas normales, por alteración de sus funciones intelectuales o físicas”, pronunciándose con palabras semejantes, ya en un plano técnico, la Clasificación Internacional de Deficiencias, Discapacidades y Minusvalías (CIDDM) publicada en 1980 en Ginebra por la Organización Mundial de la Salud, para la cual una *discapacidad* es “toda restricción o ausencia (debida a una deficiencia) de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano”²⁹.

²⁷ No cabe tal posibilidad en caso de que las obras de adaptación a la discapacidad afecten a la estabilidad o seguridad del edificio (o de los elementos comunes situados en una vivienda) sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con los arts. 7.1 y 9.1 a) LPH.

²⁸ Esta es la opinión predominante en la doctrina, en muchos casos con fundamento en una interpretación conjunta de los arts. 23 y 24 LAU. Así, SERRANO GARCÍA (1994): 328, LOZANO ROMERAL y DE FUENTES BARDAJÍ (1994): 138, SEIJAS QUINTANA (1996): 367, FUENTES LOJO (1995): 111, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 667, VÁZQUEZ BARROS (2009): 2, LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259, LETE DEL RÍO (1995a): 308, y RODRÍGUEZ MORATA (2010): 686-687, y con dudas, LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO (1995): 157, MATEO SANZ (2007a): 601, y FÍNEZ RATÓN (1995): 279-280, quien concluye que frente al interés del discapacitado debe prevalecer el del arrendador y el general de evitar situaciones de riesgo para las personas o las cosas, con el argumento adicional del diferente trato que en orden a la reposición al estado originario dispensa el art. 23 LAU a las obras que afectan a la configuración (final del contrato) y a las que afectan a la estabilidad y seguridad (inmediata).

Para completar el vacío derivado del silencio del art. 24 LAU, consideramos válidas las definiciones que con carácter universal y de forma complementaria contienen los arts. 7.1 de la Ley 13/1982 y 1.2, párrafo 1º de la Ley 51/2003. Así, el primero determina que “*a los efectos de la presente Ley se entenderá por minusválidos toda persona cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se hallen disminuidos como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, de carácter congénito o no, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales*”. Por su parte, conforme al segundo, “*son personas con discapacidad aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás*”.

De ambas disposiciones resaltan varios caracteres delimitadores del tipo de discapacidad al que se refiere el precepto en estudio³⁰:

- La discapacidad puede tener carácter congénito o adquirirse con posterioridad, como explícitamente declara el art. 7.1 de la Ley 13/1982.
- La discapacidad puede tener no sólo carácter físico, sino también psíquico o sensorial³¹, por lo que en este punto de nuevo se le otorga el contenido más amplio posible (cfr. art. 2.2 de la Ley 39/2006), en contraste con la explícita reducción del ámbito de actuación del art. 3.1.a) de la Ley 15/1995 a las discapacidades físicas.
- El único límite que ambos preceptos imponen a la discapacidad es que la deficiencia causante de la misma tenga una duración “a largo plazo” o

²⁹ En términos análogos, el término *minusválido* es definido por la RAE como persona “incapacitada, por lesión congénita o adquirida, para ciertos trabajos, movimientos, deportes, etc.”, mientras que de forma más precisa una *minusvalía* es según la CIDDM “la situación de desventaja de un individuo determinado a consecuencia de una deficiencia o de una discapacidad, que le limita o impide el desempeño de un rol que sería normal en su caso (en función de la edad, sexo y factores sociales y culturales)”.

³⁰ Existe unanimidad entre los autores a la hora de delimitar los caracteres de la discapacidad. Así, LETE DEL RÍO (1995a): 305, BLASCO GASCÓ (1994): 225-226, CASALS GENOVER y otros (1995): 170, FUENTES LOJO (1996): 139-141, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 665, SEIJAS QUINTANA (1996): 367, MATEO SANZ (2007a): 604, MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): 1064, SERRANO GARCÍA (1994): 327, y RODRÍGUEZ MORATA (1996): 455, si bien RODRÍGUEZ MORATA (2010): 681, señala que la disminución ha de constituir un impedimento para salvar barreras arquitectónicas en el interior de la vivienda arrendada o en los pasos de comunicación con la vía pública, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

³¹ Como señala BLASCO GASCÓ (1994): 225-226, ciertos defectos psíquicos pueden exigir el enrejado de ventanas o la comunicación de habitaciones.

En el supuesto de hecho resuelto por la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (*LA LEY* 116682/1999), la condición de discapacitada de la esposa e hija del arrendatario derivaba de asma bronquial, mientras que en el caso que dio lugar a la SAP Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008/20752), la discapacidad de la arrendataria se debía a un trastorno del mecanismo inmunológico, con limitación funcional motórica y disminución de la eficiencia visual.

“previsiblemente permanente”, lo que no significa que haya de ser irreversible³².

b) Grado de discapacidad

A diferencia de los preceptos de la Ley (art. 16.1.f y 2, párrafo 2º, y DT 2ª.4) reconocedores de la condición de eventuales beneficiarios de la subrogación *mortis causa* en el arrendamiento de vivienda a personas discapacitadas, que imponen como exigencia que éstas padezcan una discapacidad “igual o superior” a un 65 %, el art. 24 LAU no fija un grado mínimo para la discapacidad de la persona beneficiaria de las obras de adaptación de la vivienda arrendada, si bien la falta de identidad de razón entre ambas normas excluye la aplicación por analogía del señalado grado mínimo.

De igual forma, no parece tampoco de aplicación en este caso el grado mínimo del 33 % establecido en el art. 1.2, párrafo 3º de la Ley 51/2003³³, cuyo ámbito restringe el precepto a la propia Ley, y que representa más bien una mera traslación del porcentaje mínimo de discapacidad exigido para la percepción de la mayoría de prestaciones sociales y económicas previstas por el RD 383/1984, de 1 de febrero (cfr. arts. 5.a, 7.1.a, 11.1.a y 18) en desarrollo de la Ley 13/1982 en esta materia (de carácter administrativo, ajena, por tanto, a la cuestión que nos ocupa). Por el contrario, el RD 1971/1999, de 23 de diciembre, regulador del procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, en ningún momento alude a dicho grado mínimo como requisito de la declaración de la discapacidad (art. 4.1), previendo, en cambio, porcentajes menores explícitamente (v. gr. art. 5.3).

Debe por tanto interpretarse el silencio del art. 24 como no limitativo en este punto de la facultad de adaptación de la vivienda, de manera que cualquier discapacidad, con independencia de su grado, posibilitará la realización de las obras, siempre que concurren las características indicadas en el apartado previo, dada la finalidad protectora del mismo³⁴.

³² Como señala MATEO SANZ (2007a): 604. Por su parte, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 665, va más allá al considerar que no es necesario que la discapacidad sea previsiblemente permanente, basta con que prive al afectado de un uso adecuado de la vivienda durante un tiempo prolongado proporcional al que contractual o legalmente tenga derecho el arrendatario.

³³ Que a continuación puntualiza que “*en todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad*”.

³⁴ En idénticos términos, FUENTES LOJO (1996): 139, MATEO SANZ (2007a): 606-607, LETE DEL RÍO (1995a): 305, MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): 1060, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 665, FÍNEZ RATÓN (1995): 280, SERRANO GARCÍA (1994): 326, y LOZANO ROMERAL y DE FUENTES BARDAJÍ (1994): 138. En contra, LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO (1995): 156, consideran, por aplicación analógica del art. 16 LAU, el 65 % como grado mínimo.

No obstante, como se advirtió anteriormente, no ha de olvidarse que el grado de discapacidad influirá directamente como dato relevante para determinar la necesidad o no de las obras y su alcance, ya que se trata de obras necesarias para adecuar la vivienda a la concreta discapacidad, siendo los tribunales en último caso los que decidan en caso de discrepancias entre las partes³⁵.

c) Ancianos

Frente a la expresa equiparación de las personas mayores de 70 años con los discapacitados que a tales efectos efectúan otras normas concordantes (arts. 1.3 de la Ley 15/1995, 21, párrafo 2º LAR, o 1.2, párrafo 3º de la Ley 51/2003), carece el art. 24 LAU de previsión acerca de si la condición de anciano de alguna de las personas enumeradas en el precepto (arrendatario, cónyuge, pareja de hecho, familiares) faculta al arrendatario para la realización en la finca de obras de adaptación de la misma.

Sin embargo, el silencio de la norma en este caso es despejado de forma específica por la Disposición Adicional única de la Ley 15/1995, que establece que *“las obras de adaptación en el interior de las viviendas que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalías y las personas mayores de setenta años, sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”*³⁶.

La norma concede literalmente la facultad de adaptación de la vivienda con independencia de la condición de discapacitado del beneficiario, basta con que éste sea mayor de 70 años³⁷, en contraste con lo dispuesto por el art. 1.3 de la Ley 15/1995 que, como se analizará con posterioridad, exige la concurrencia de la discapacidad en el anciano (con exención, eso sí, de acreditación de la misma mediante certificado administrativo). No obstante, dicha interpretación literal ha de rechazarse –más que por una aplicación analógica de este último precepto–, en aquellas ocasiones en que exceda el fin tuitivo de la norma y conduzca a la conclusión ilógica de autorizar la realización de obras de adaptación de la vivienda a una persona en plenas facultades físicas y mentales, pudiendo en este caso oponerse el arrendador a las mismas.

³⁵ En los antecedentes y fundamentos de la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (LA LEY 116682/1999), no se especifica el grado de deficiencia que padecían las discapacitadas, mientras en el caso de la SAP Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (JUR 2008/20752), el grado de discapacidad reconocido a la demandante era del 75%.

³⁶ El texto del precepto tiene su origen en la enmienda nº 19 de adición de una nueva DA 2ª, presentada por el GP Socialista en el Congreso a la Proposición de Ley de 1 de febrero de 1994, con la siguiente motivación: “Concordancia con el articulado de la Ley”.

³⁷ Circunstancia que podrá acreditarse mediante el oportuno certificado del Registro Civil o el propio D.N.I.

d) Declaración de la discapacidad

La realización de obras de adaptación en la vivienda arrendada conforme al art. 24 requiere la declaración administrativa de la discapacidad del beneficiario de aquéllas, pues de acuerdo con la Disposición Adicional 9ª LAU “a los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes”.

La normativa vigente a la que alude el precepto viene representada a nivel estatal por los mencionados Ley 13/1982 y RD 1971/1999, regulador este último del procedimiento de declaración, así como las diversas normas autonómicas de rango inferior que han promulgado las Comunidades Autónomas (p. ej. Orden madrileña 710/2000, de 8 de mayo), ya que todas, a excepción de Ceuta y Melilla, han asumido en sus Estatutos de Autonomía las competencias en la materia con base en el art. 148.1.20 CE, de manera que los órganos administrativos competentes para efectuar la declaración de discapacidad serán los respectivos de las diferentes Comunidades (así, Dirección General de Servicios Sociales en Madrid, Instituto Aragonés de Servicios Sociales...), y los Directores provinciales del Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO) en el caso de Ceuta y Melilla³⁸.

A pesar de que la disposición exige que la declaración de discapacidad sea emitida por los órganos administrativos competentes, cabe asimilar en cuanto a su eficacia para el cumplimiento del requisito que nos ocupa, dado su carácter judicial, la sentencia firme de incapacitación del beneficiario de las obras de adaptación, siempre que consten en ella el tipo y grado de la discapacidad habilitante para la realización de las mismas³⁹.

En caso de que la discapacidad haya sido declarada por la autoridad competente, la resolución vincula al arrendador y al juez civil, quienes únicamente podrán comprobar su legalidad.

Habida cuenta del categórico enunciado del precepto (“deberán ser declarados”), no cabe duda de que la declaración administrativa de la discapacidad es requisito de ineludible observancia para la realización de las obras⁴⁰, si bien, debe interpretarse que el mismo opera en beneficio del

³⁸ En el supuesto resuelto por la SAP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (LA LEY 116682/1999), se indica que la condición legal de discapacitado fue declarada por el Institut Català d'Assistència i Serveis Socials.

³⁹ En el mismo sentido, HIDALGO GARCÍA (1994): 680, LETE DEL RÍO (1995b): 733-734, y HUALDE SÁNCHEZ (1996b): 1193. En contra, CASALS GENOVER y otros (1995): 297.

Además, téngase en cuenta que en la mayoría de los casos ya se habrá solicitado y efectuado la resolución administrativa de declaración de la discapacidad de cara al procedimiento de incapacitación.

⁴⁰ Difiere así del art. 2.2, párrafo 2º de la Ley 51/2003, que dispone que “las medidas de defensa, de arbitraje y de carácter judicial, contempladas en esta Ley serán de aplicación a las personas con discapacidad, con independencia de la existencia de reconocimiento oficial de la situación de discapacidad o de su transitoriedad”.

arrendador, facultándole para oponerse a las obras realizadas en caso de inexistencia de declaración de discapacidad, mediante el ejercicio de la correspondiente acción de resolución del contrato prevista en el art. 27.2.d) –en relación con el art. 23.1– de la Ley, debiendo en tal caso el juez estimar la demanda⁴¹, tal y como ha declarado la doctrina de las Audiencias Provinciales recaída en aplicación de la DA 9ª a efectos de subrogación *mortis causa* en contratos celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995⁴².

No obstante, como nos encontramos en un ámbito estrictamente privado del Derecho, si por cualquier medio el arrendador conoce la discapacidad que no haya sido declarada oficialmente (o la inexistencia de discapacidad) y consiente la realización de las obras, ninguna virtualidad tendrán aquéllas de cara a la resolución, pues habrán dejado de ser incontestadas a efectos del art. 23.

3. Beneficiarios de la facultad

La condición de discapacitado ha de concurrir en alguna de las personas que indica el art. 24, el cual, cuando ésta no sea el arrendatario, exige de forma ineludible su convivencia en la vivienda arrendada.

a) El propio arrendatario

Como se ha indicado anteriormente en relación con la capacidad para realizar las obras, es indiferente que el arrendatario sea el inicial o se haya subrogado en virtud de los arts. 8, 12 ó 16 LAU (si bien respecto de los dos últimos, hay que entender que sólo en caso de que sobreviniese la minusvalía o el cumplimiento de la edad con posterioridad a la subrogación, pues con anterioridad ya disfrutarían del beneficio); ha de incluirse igualmente al subarrendatario, conforme al art. 8.2, párrafo 2º LAU.

⁴¹ En términos análogos, CASALS GENOVER y otros (1995): 297, RODRÍGUEZ MORATA (1996): 456, y VÁZQUEZ BARROS (2009): 3. Por su parte, MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): 1064-1066, BLASCO GASCÓ (1994): 225, y MATEO SANZ (2007b): 1283, aun reconociendo la necesidad de la declaración oficial, consideran que la misma no ha de interpretarse de forma rígida, en especial en lo referente a su preexistencia a la realización de las obras.

⁴² A falta de resoluciones en materia de obras de adaptación de la vivienda a la discapacidad, pues en los supuestos resueltos por las SSAAPP Barcelona (Secc. 4ª) 27 julio 1999 (*LA LEY* 116682/1999) y Madrid (Secc. 11ª) 5 noviembre 2007 (*JUR* 2008/20752), la declaración administrativa existía. Así, las SSAAPP Barcelona (Secc. 4ª) 7 de junio 2006 (*SEPIN* 101406) y 8 marzo 2010 (*SEPIN* 507334), León (Secc. 2ª) 15 junio 2006 (*JUR* 2006\195234), Madrid (Secc. 25ª) 10 marzo 2008 (*LA LEY* 30203/2008), Asturias (Secc. 5ª) 28 abril 2008 (*LA LEY* 136800/2008), y Ourense (Secc. 1ª) 28 febrero 2011 (*SEPIN* 628594), solución que es matizada por las SSAAPP Valencia (Secc. 11ª) 26 mayo 2006 (*LA LEY* 127854/2006) y Barcelona (Secc. 13ª) 23 septiembre 2008 (*LA LEY* 219716/2008), al declarar que no es necesario que la declaración de minusvalía deba encontrarse ya formalizada en el momento de la subrogación, porque supondría un rigor formalista excesivo.

b) Cónyuge y pareja de hecho

En caso de que el discapacitado sea el cónyuge del arrendatario, la vigencia del matrimonio favorecerá la prueba del requisito de la convivencia a través de la presunción *iuris tantum* de convivencia contenida en el art. 69 CC, de forma que corresponderá al arrendador que se oponga a las obras la carga de la prueba del cese de aquélla en caso de separación de hecho, siendo, por otra parte, indiferente que el arrendatario no tenga en la finca la vivienda permanente, siempre que el cónyuge discapacitado la habite (por aplicación del art. 7 LAU). Lógicamente, el divorcio, la nulidad del matrimonio o la separación judicial, en cuanto ausencia de convivencia entre los cónyuges (cfr. art. 83 CC), excluyen la posibilidad de realización de las obras *ex art.* 24 LAU⁴³.

Por lo que se refiere a la pareja de hecho (homosexual o heterosexual) discapacitada del arrendatario, en contraste con el periodo de dos años (salvo descendencia en común), que exigen los arts. 12.4 y 16.1.b) para la pareja que desee subrogarse en el contrato en caso de desistimiento o no renovación del contrato, abandono de la vivienda o muerte del arrendatario, la norma guarda silencio acerca de la exigencia de un plazo mínimo de convivencia, omisión que ha de interpretarse en el sentido de ser suficiente la mera convivencia sin necesidad de una duración mínima, ya que la finalidad del art. 24 es puramente fáctica y se agota en el hecho de hacer posible la convivencia, a diferencia de los preceptos anteriores que facultan la prolongación temporal del contrato⁴⁴.

La convivencia ha de tener carácter permanente, pues no es suficiente a efectos del art. 24 LAU que entre el arrendatario y su pareja exista una relación esporádica u ocasional⁴⁵, pues en ese caso podrá oponerse el arrendador a la realización de las obras.

En este punto, la ausencia de un vínculo formalizado legalmente planteará en último término una cuestión probatoria ante los tribunales acerca del carácter estable de la pareja, en especial desde qué momento se estima iniciada la convivencia, determinación que podrá lograrse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho (ej. declaración ante Notario, testifical, contratos bancarios celebrados por ambos convivientes...). En principio, parece suficiente a tal efecto la mera declaración del arrendatario y su pareja –correspondiendo en tal caso al arrendador probar la inexistencia de la convivencia estable–, pues un indicio cierto de la convivencia es la propia decisión del arrendatario de realizar las obras de adaptación de la vivienda, ya

⁴³ En el mismo sentido, SERRANO GARCÍA (1994): 327, LETE DEL RÍO (1995a): 306, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 663, y MATEO SANZ (2007a): 608-610.

⁴⁴ Como señala FÍNEZ RATÓN (1995): 280. En idénticos términos se pronuncian RODRÍGUEZ MORATA (1996): 457, MATEO SANZ (2007a): 608-610, y LETE DEL RÍO (1995a): 306, quien, no obstante, estima que quizá hubiese sido conveniente la fijación de un plazo mínimo.

⁴⁵ A falta de una expresa regulación legal, y más allá de que se le hayan reconocido o no los efectos jurídicos del matrimonio, el carácter estable de la unión de hecho ha sido requerido por la jurisprudencia. Vid. por todas, la STS 21 octubre 1992 (RJ 1992/8589).

que no es lógico pensar que aquél vaya a gastar de forma fraudulenta en ellas una cantidad de dinero que no podrá recuperar⁴⁶. En cualquier caso, facilitará enormemente (no de forma plena) tal prueba la inscripción de la pareja en los Registros autonómicos o municipales de uniones de hecho allí donde existan⁴⁷.

c) Familiares

Con respecto a la categoría de los familiares discapacitados del arrendatario como beneficiarios de las obras de adaptación de la vivienda, cabe reiterar las consideraciones realizadas en el anterior apartado en relación con la pareja de hecho, dado que el precepto no impone limitación alguna a este respecto: bastará que convivan en la vivienda arrendada de forma diaria e ininterrumpida (lógicamente, salvo en casos de fuerza mayor o vacaciones), circunstancia que podrá demostrarse por cualquier medio admitido en Derecho en caso de oposición del arrendador, debiendo presumirse la misma ante la intención del arrendatario de realizar las obras, sin que se le pueda exigir un plazo de duración mínimo a esa convivencia, frente a la exigencia de una convivencia mínima de dos años exigida por los apartados c) a f) del art. 16.1 LAU a efectos de subrogación *mortis causa*, habida cuenta de la inexistencia de identidad de razón con el art. 24⁴⁸.

Por idéntica razón, ha de ser interpretado con la máxima amplitud el precepto en relación con el grado de parentesco por consanguinidad o afinidad que une al arrendatario con el familiar discapacitado, frente a la limitación “*al tercer grado colateral*” que el art. 16.1.f) impone en materia de subrogación por causa de muerte⁴⁹, vínculo para el que regirán las mismas reglas en materia de prueba que las señaladas en los apartados anteriores.

⁴⁶ Así, RODRÍGUEZ MORATA (1996): 457, MATEO SANZ (2007a): 608-610, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 664, y BLASCO GASCÓ (1994): 225, quien oportunamente recuerda que el arrendador puede exigir la reposición de la vivienda al estado originario.

⁴⁷ En la inmensa mayoría de las Comunidades Autónomas. Vid., entre otras, la Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid, desarrollada por el Decreto 134/2002, de 18 de julio, que aprueba el Reglamento del Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid.

⁴⁸ En sentido análogo, LETE DEL RÍO (1995a): 307, FÍNEZ RATÓN (1995): 280, FUENTES LOJO (1995): 111, MATEO SANZ (2007a): 610-611, y RODRÍGUEZ MORATA (2010): 685.

⁴⁹ De igual forma, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 664-665, SERRANO GARCÍA (1994): 327, BLASCO GASCÓ (1994): 225, CASALS GENOVER y otros (1995): 170, FÍNEZ RATÓN (1995): 280, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 685, MATEO SANZ (2007a): 610-611, y FUENTES LOJO (1995): 111. Por su parte, LETE DEL RÍO (1995a): 307, considera con base en el art. 954 CC que el término “parientes” incluye a los ascendientes, descendientes y colaterales hasta el cuarto grado (coincidente, por otro lado, con el que establece el art. 21, párrafo 2º LAR), mientras que LOSCERTALES FUERTES (2010a), entiende que es de aplicación el límite del art. 16.1.f), pues lo contrario representaría un abuso.

d) Otras personas

El tenor literal del art. 24 LAU, que efectúa una enumeración cerrada de posibles beneficiarios de las obras de adaptación de la vivienda con base en los parámetros de parentesco y convivencia, parece impedir una interpretación amplia que incluya a otras personas discapacitadas que cumplan con el requisito de la convivencia con el arrendatario pero que carezcan de la relación de parentesco con él (ej. familiares de familiares por afinidad, amigos íntimos...), si bien ha de reconocerse que esa interpretación rígida del precepto puede resultar injusta en los supuestos de personas discapacitadas que convivan con el arrendatario sujetas a tutela o acogimiento familiar, así como en aquellos en que el discapacitado preste sus servicios en la vivienda, hipótesis ésta expresamente prevista en los preceptos concordantes de otras Leyes, como los arts. 2.2, párrafo 2º de la Ley 15/1995 (infra III.3.d) ó 21, párrafo 2º LAR⁵⁰.

4. La previa notificación escrita al arrendador

Exige el art. 24 LAU como requisito formal la notificación al arrendador de las obras de adaptación que vaya a realizar en la vivienda arrendada, con una doble exigencia.

En primer lugar, su verificación previa al inicio de las obras por el arrendatario (o por representante de éste con poder suficiente), si bien no es necesario que se efectúe con un plazo de antelación determinado, habida cuenta del silencio del precepto al respecto⁵¹.

En segundo término, que se practique por escrito (puede exigirlo así el arrendador), siendo suficiente cualquier medio público o privado, ya que el precepto de nuevo no impone el carácter fehaciente de la misma, si bien obvias razones de seguridad jurídica (en caso de impugnación de las obras por el arrendador) aconsejan que el arrendatario lleve a cabo la notificación a través de un medio (carta o acta notarial, burofax...) que deje constancia de su contenido y recepción por el arrendador (o, ha de entenderse, por aquellas personas a quienes los arts. 152 y ss de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil –en adelante, LEC– y 202 del Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de

⁵⁰ En la doctrina existe división al respecto, pues mientras BLASCO GASCÓ (1994): 224-225, y HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 664-665, son partidarios de entender suficiente la convivencia del discapacitado con el arrendatario para habilitar las obras de adaptación, consideran indispensable la presencia de una relación de parentesco con el arrendatario FÍNEZ RATÓN (1995): 280-281, y MATEO SANZ (2007a): 610-611, quien en relación con los trabajadores estima inaplicable la previsión del art. 2.2, párrafo 2º de la Ley 15/1995, porque el legislador, pudiendo haber realizado una remisión expresa a semejanza de la DA Única, no lo hizo.

⁵¹ En este sentido, la enmienda nº 351 presentada por el GP Popular en el Congreso al Proyecto de LAU de 18 de diciembre de 1992, pretendía introducir la exigencia de que la notificación se produjese con, al menos, un mes de antelación al comienzo de las obras (con la motivación de “lograr una mayor seguridad para las partes”).

junio de 1944 reconocen como destinatarios con plena eficacia de las notificaciones judiciales o notariales)⁵².

En caso de que la necesidad de las obras de adaptación exista ya en el momento de celebración del contrato, la inclusión en éste de una cláusula expresa de previsión de las mismas, hace innecesaria, lógicamente, la notificación *ad hoc* cuando el arrendatario se decida a realizarlas; por el contrario, el mero conocimiento por el arrendador de la discapacidad del beneficiario de las obras no exime de su cumplimiento⁵³.

Guarda silencio la norma acerca del contenido de la notificación, por lo que en principio será suficiente que el arrendatario detalle en el escrito en qué consisten las obras que va a ejecutar, la justificación de las mismas y declare la concurrencia de los requisitos legales que habilitan para su realización (designación de la persona que se encuentra en situación de discapacidad, el carácter y grado de ésta, relación de parentesco y convivencia con el arrendatario en su caso,...).

Por el contrario, no es obligatorio que los anteriores extremos sean acreditados documentalmente, como sí exige el art. 4.1 de la Ley 15/1995. No obstante, será recomendable por razones de seguridad que el arrendatario acompañe al escrito de comunicación copia de los documentos justificativos del cumplimiento de los requisitos legales⁵⁴: certificación extendida por la autoridad competente que declare conforme a la DA 9ª (o bien la copia de la sentencia firme de incapacitación en la que consten) el tipo y grado de discapacidad; certificado del Registro Civil que atestigüe el matrimonio o parentesco del discapacitado con el arrendatario y la edad del beneficiario (en el supuesto de que lo sea por tener más de 70 años); certificados de empadronamiento o de Registro de uniones de hecho, en su caso, que sirvan como prueba de la convivencia; y el proyecto técnico que describa con detalle las obras a realizar (características técnicas y materiales, con mención a las dependencias o accesorios que van a verse afectados), firmado, si así lo exige la normativa administrativa⁵⁵, por el técnico responsable.

En este punto, no puede perderse de vista que la finalidad de la exigencia de notificación es la puesta en conocimiento del arrendador de las obras, a fin de

⁵² Así, LETE DEL RÍO (1995a): 309, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 666, FUENTES LOJO (1996): 142, VÁZQUEZ BARROS (2009): 2, MATEO SANZ (2007a): 594, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 689-691, y LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259.

⁵³ En el mismo sentido, MATEO SANZ (2007a): 597-598, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 684, y SERRANO GARCÍA (1994): 327.

⁵⁴ Así, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 662-663, y MATEO SANZ (2011). Por el contrario, se muestran partidarios del cumplimiento estricto de la exigencia de acreditación formal de tales extremos, LETE DEL RÍO (1995a): 309, FUENTES LOJO (1996): 142, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 689-691, LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259, y VÁZQUEZ BARROS (2009): 2.

⁵⁵ En la inmensa mayoría de las ocasiones las obras de adaptación de la vivienda tendrán escasa entidad, por lo que quedarán excluidas del ámbito de aplicación delimitado por el art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en especial por lo que se refiere a la exigencia del proyecto de edificación previsto en su art. 4.

que, si considera que la ejecución de las mismas excede los límites marcados por el art. 24 LAU a la facultad de adaptación de la vivienda a la discapacidad, pueda ejercitar la correspondiente acción judicial de impugnación, por lo que en caso de que no se hayan acompañado los anteriores documentos el arrendador podrá exigirlos a efectos de la verificación de la legalidad de las obras.

A este respecto debe tenerse en cuenta que si el arrendatario cumple con su obligación de notificación de las obras debidamente, el arrendador carece de la posibilidad de oposición a las mismas si se adecúan a lo dispuesto por el art. 24 LAU, pues el consentimiento de aquél, por excepción a lo dispuesto por el art. 23 de la Ley, no es necesario⁵⁶.

Es esta cuestión una de las que pone de relieve con mayor intensidad las divergencias entre las regulaciones del art. 24 LAU y de los arts. 5 y 6 de la Ley 15/1995, ya que éstos, como se analizará posteriormente (infra III.4.b), reconocen al arrendador la facultad de oponerse a la realización de las obras (de forma razonada, ciertamente), de manera que si ésta es ejercitada, el arrendatario se verá obligado a entablar el correspondiente proceso judicial a fin de que se reconozca el derecho a la realización de las obras.

La única vía, por tanto, que le queda abierta al arrendador de vivienda es el ejercicio de la acción para la impugnación judicial de las obras por incumplimiento (u omisión de la acreditación por el arrendatario) de los requisitos sustantivos de discapacidad, envergadura de las obras, convivencia y parentesco exigidos por el art. 24 LAU, pudiendo solicitar la resolución del contrato de arrendamiento por realización de obras incontinentadas con base en el art. 27.2.d) LAU, previa paralización cautelar de las mismas (art. 726.1 LEC)⁵⁷ y, en su caso, reposición de la finca al estado anterior (arg. *ex* art. 24.2 LAU), y la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

En este punto, la sola inobservancia de la obligación de notificación de las obras, cuando éstas se adecuen a los requisitos determinados por el art. 24 LAU, no puede dar lugar a la resolución del contrato por realización de obras incontinentadas basada en el art. 27.2.d) LAU, ya que dicho consentimiento, repetimos, no es exigido por aquél, sin que pueda encuadrarse dicho incumplimiento tampoco en el resto de causas resolutorias enumeradas en el art. 27.2 LAU.

Asimismo, no parece que la infracción del deber de notificación pueda dar lugar a la resolución del contrato con fundamento en el art. 1124 CC (por la remisión que a él realiza el art. 27.1 LAU) habida cuenta de los requisitos que

⁵⁶ En idénticos términos, FUENTES LOJO (1996): 143, CASALS GENOVER y otros (1995): 171, FERRER GUTIÉRREZ (1998), y MATEO SANZ (2007a): 594, 596-597, y 602-603, quien subraya a estos efectos la inexistencia de identidad de razón entre el art. 24 LAU y la Ley 15/1995.

⁵⁷ Que reconoce al tribunal la posibilidad de acordar como medida cautelar, respecto de los bienes y derechos del demandado, “*cualquier actuación, directa o indirecta*”, siempre que reúna los requisitos en él enunciados. Decreta la paralización de obras con fundamento en este precepto, la SAP Baleares 19 septiembre 2002 (*JUR* 2002/275757).

reiteradamente ha exigido la jurisprudencia para que opere la misma⁵⁸, singularmente, que la obligación incumplida tenga un carácter principal y no puramente accesorio o complementario, lo que en este supuesto no acontece, máxime cuando el arrendador puede exigir la reposición de la vivienda al estado anterior. Por otro lado, no hallamos ninguna otra causa de resolución del contrato prevista en la propia LAU o en el CC, en la que pueda subsumirse este incumplimiento obligacional; únicamente, una expresa previsión contractual al respecto podría facultar al arrendador para solicitar la resolución⁵⁹.

5. Derechos y obligaciones a la finalización del contrato. La reposición de la vivienda al estado anterior

En este punto, el único derecho que concede al arrendador el art. 24 LAU, en su nº 2, es el de exigir al arrendatario la reposición de la vivienda al estado anterior a la realización de las obras, lo que no representa más que una aplicación concreta en la materia de la genérica obligación impuesta por el art. 1561 CC.

Si ante el requerimiento del arrendador el arrendatario se niega a cumplir con la obligación de reposición, aquél tiene a su favor una acción personal de cumplimiento, *in natura* o por equivalente, y de reclamación de los correspondientes daños y perjuicios (arts. 1101 y ss. CC). No dispone, en cambio, la norma la prestación o constitución en beneficio del arrendador de ninguna garantía legal (fianza, aval...) de dicho cumplimiento, lo que quizá hubiese sido deseable habida cuenta de las dificultades que puede generar para el arrendador la exigencia de la reposición de la vivienda una vez concluido el contrato (arrendatario en situación desconocida, proceso judicial complicado...), si bien el arrendador podrá exigirla por cualquier tipo de caución en el propio contrato de acuerdo con el art. 36.5 LAU⁶⁰.

⁵⁸ Vid., por todas, la STS 2 junio 1992 (*RJ* 1992/4983) y la reciente STS 12 abril 2012 (*LA LEY* 39628/2012), recaída en un litigio sobre un contrato de arrendamiento sometido a la vigente LAU.

⁵⁹ Para BLASCO GASCÓ (1994): 226, el incumplimiento de la notificación o el defecto formal no facultan para la resolución *ex art.* 27 LAU. Consideran, por el contrario, que el incumplimiento de la notificación puede dar lugar a la resolución contractual, por aplicación de los arts. 1124 CC, y 27.1 ó 2.d) LAU, LETE DEL RÍO (1995a): 309, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 666, SERRANO GARCÍA (1994): 327, LOSCERTALES FUERTES (2010a), MARTORELL ZULUETA (2006): 13-14 FUENTES LOJO (1995): 112, VÁZQUEZ BARROS (2009): 2, y RODRÍGUEZ MORATA (2010): 689, para quien el deber de notificación es una condición resolutoria impuesta por el art. 24 al arrendatario, como una verdadera "carga" en sentido técnico. Por su parte, tras exponer los argumentos a favor y en contra de la procedencia de la resolución, MATEO SANZ (2007a): 598, no se pronuncia.

⁶⁰ Así, SERRANO GARCÍA (1994): 328-329, LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO (1995): 157, FUENTES LOJO (1995): 112, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 691-692, MATEO SANZ (2007a): 612-613, y LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259. En este sentido, la enmienda nº 128 al Proyecto de LAU de 18 de diciembre de 1992, presentada por el Sr. Mur Bemad (GP Mixto-PAR en el Congreso), pretendía la adición de un apartado 3 con la siguiente redacción: "*El arrendatario autorizado, deberá prestar fianza adecuada al costo de reposición de la vivienda al estado anterior; si así lo exigiese el arrendador*"; la motivación de la misma era la de "garantizar realmente el cumplimiento de la obligación contraída".

A pesar de que el precepto solamente faculta al arrendador para exigir la reposición “*al término del contrato*”, dicha locución no ha de ser interpretada de forma rígida, pues ello podría dar lugar a resultados ilógicos, como impedir el ejercicio de esta facultad al arrendador en caso de desaparición de la causa que motivó la realización de las obras de adaptación con anterioridad a la finalización del contrato (p. ej. fallecimiento del discapacitado o abandono de la vivienda por matrimonio, traslado a residencia...), ya que este supuesto pasa a estar sometido al régimen del art. 23 de la Ley.

A pesar de que no lo indica expresamente la norma, ha de entenderse que el arrendador podrá optar por el mantenimiento de las obras de adaptación si así lo desea (piénsese que éstas pueden revalorizar la vivienda de cara a su futuro arrendamiento o venta), sin que el arrendatario pueda retirarlas, ya que los términos de aquélla configuran las alternativas en esta materia como una opción concedida al arrendador⁶¹.

Si bien ello parece claro, el silencio normativo suscita mayores dudas respecto de si las obras de adaptación (en caso de que el arrendador opte por su mantenimiento), no generan ningún derecho a indemnización a favor del arrendatario, de manera que queden en beneficio de la propiedad, tal y como explícitamente establece el art. 7, párrafo 2º de la Ley 15/1995 (infra III.5). En este sentido, la justificación de la enmienda nº 217 del GP Popular en el Congreso al Proyecto de Ley de 14 de febrero de 1994 (vid. supra nota 12), que dio lugar al texto definitivo del apartado 2, del art. 24 LAU, induce a considerar que la intención del legislador fue la de otorgar idéntica solución, –máxime cuando no se exigió el consentimiento del arrendador a la realización de las obras por el precepto–, así como tampoco concede expresamente ningún derecho a indemnización el art. 23 LAU por las obras en él reguladas, si bien ha de reconocerse que podrá dar lugar a un enriquecimiento a favor del arrendador derivado de la más que probable revalorización de la finca⁶².

III. ARRENDAMIENTOS DE FINCA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL. LA LEY 15/1995

Como se indicó en el epígrafe introductorio del presente trabajo, la regulación de la Ley 15/1995 resulta de aplicación a las obras de adaptación a la discapacidad que se efectúen por el arrendatario cuando la finca objeto del contrato no sea una vivienda conforme al art. 2.1 LAU, ya se trate de un arrendamiento sometido a las normas de la LAU de acuerdo con el art. 3 de

⁶¹ De igual forma, ALBÁCAR LÓPEZ (1994): 112, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 691-692, LOSCERTALES FUERTES (2000): 257-259, y VÁZQUEZ BARROS (2009): 3.

⁶² La doctrina mayoritaria se ha pronunciado en idénticos términos. Así, LETE DEL RÍO (1995a): 308-309, CASALS GENOVER y otros (1995): 171, MATEO SANZ (2007a): 613-614, y FÍNEZ RATÓN (1995): 281, quien, no obstante, se muestra muy crítico con la solución. En contra, RODRÍGUEZ MORATA (2010): 692.

ésta⁶³, ya sea un arrendamiento de finca al que sea de aplicación la regulación del CC⁶⁴, puesto que el art. 1.2 de la Ley 15/1995 no establece ninguna distinción al respecto, al referirse a obras de adecuación “*de fincas urbanas...si están destinadas a usos distintos del de la vivienda*”.

Con carácter general, puede señalarse que, frente a la parquedad del art. 24 LAU, la regulación de la materia por la Ley 15/1995 goza de una mayor extensión y minuciosidad (consta de siete artículos), carácter que genera una considerable reducción en la labor interpretativa, a lo que ha de añadirse, por otro lado, la existencia de ciertas divergencias entre ambas regulaciones –señaladamente en materia de notificación–, que impide una remisión genérica a las consideraciones efectuadas hasta ahora en el análisis del precepto de la normativa arrendaticia.

Así, la primera diferencia entre ambas normativas se encuentra en la determinación de las personas legitimadas para realizar las obras de adaptación.

En primer lugar, el art. 3.1 de la Ley 15/1995 (por remisión al art. 2.1) reconoce dicha legitimación al arrendatario⁶⁵ y al subarrendatario discapacitados como “*titulares (junto a propietario y usufructuario) de la finca urbana*”.

Sin embargo la Ley va más allá al conceder el art. 3.1 la facultad de ejecutar las obras de adaptación a los que denomina “*usuarios*” de la finca, categoría en la que incluye el art. 2.2 al cónyuge, a la pareja de hecho, a los familiares que convivan con el titular (en este caso arrendatario o subarrendatario) y a los trabajadores vinculados por una relación laboral con éste, que padezcan una discapacidad conforme a los arts. 1.3 y 3.1.a) y que analizaremos con posterioridad. En consecuencia, a efectos de la promoción de las obras de adaptación la Ley identifica legitimados y beneficiarios de las mismas⁶⁶.

⁶³ Su nº 1 exige que se trate de una *edificación*, mientras que el apartado 2 enumera de forma meramente ejemplificativa los “*celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente*”.

⁶⁴ Singularmente, la jurisprudencia ha declarado su aplicación a solares y plazas de garaje, en el caso de éstas, si no son accesorios de la vivienda arrendada, ya que en tal caso tendrán la consideración de vivienda arrendada según dispone el art. 2.2 LAU. Vid., entre otras, la STS 3 mayo 1990 (*RJ* 1990/3682), y las SSAAPP Baleares (Secc. 4ª) 12 julio 2005 (*AC* 2005/1669), Santa Cruz de Tenerife (Sec. 1ª) 16 enero 2006 (*AC* 2006/713) y Madrid (Secc. 8ª) 1 febrero 2010 (*JUR* 2010/125568).

⁶⁵ Como la norma no distingue, el arrendatario facultado para la realización de las obras lo será tanto el originario como el subrogado por cesión (arts. 32 LAU -arrendamiento de finca para uso empresarial o profesional- y 1205 CC, para el resto de arrendamientos) o *mortis causa* (arts. 33 LAU -arrendamiento de finca destinada a uso empresarial o profesional-, y 657 y 1257 CC, para el resto).

⁶⁶ En este punto, una interpretación literal de los arts. 2.1 y 3.1 podría conducir al absurdo de entender que el arrendatario y el subarrendatario únicamente podrán realizar las obras si concurre en ellos la condición de discapacitados, mientras que si el discapacitado es un usuario habrá de ser él quien las promueva, y no el arrendatario o subarrendatario no discapacitado, conclusión que obviamente ha de ser rechazada. Téngase en cuenta que podrán ejecutar las obras las personas jurídicas arrendatarias, p. ej. cuando sean empresarias para las que trabajen discapacitados.

Por otro lado, a semejanza de lo que ocurría con las obras de adaptación de la vivienda arrendada, los costes derivados de aquéllas corren a cargo del solicitante, en este caso por disposición expresa del art. 7, párrafo 1º de la Ley, lo que de nuevo determina una escasa aplicación de la normativa, en especial en supuestos como los de finca arrendada por temporada, pues no parece lógico que se arriende ésta por una persona discapacitada sin estar previamente adaptada a su condición⁶⁷.

1. Obras que pueden realizarse

Como requisito que ha de concurrir para su ejecución establece el apartado b) del art. 3.1 que las obras de reforma en el interior de la finca arrendada sean necesarias *“para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio”*.

Al respecto cabe realizar varias observaciones.

En primer lugar, en relación con el carácter necesario de las obras de reforma, cabe reiterar íntegramente lo indicado en su momento (supra II.1) en relación con las obras reguladas por el art. 24 LAU: no se trata de obras que tienen la consideración de necesarias desde un punto de vista objetivo (por contraposición a las de mejora y las de puro lujo), sino que, por el contrario, responden a una necesidad subjetiva, la del beneficiario, que es la que las justifica. Han de ponerse, por tanto, en conexión directa con la discapacidad sufrida por éste (quien habrá de acreditarla documentalmente en la notificación al dueño), debiendo predicarse de las mismas la exigencia de su proporcionalidad en relación con aquélla y la causación del menor menoscabo a la finca⁶⁸, de acuerdo con los principios de buena fe y prohibición de abuso de Derecho, según se desprende del art. 5, que faculta, como veremos, al dueño a oponerse *“razonadamente”* y a proponer *“soluciones alternativas”* a las obras que pretende ejecutar el arrendatario. Debe recordarse que será el Juez en última instancia

⁶⁷ Según se observa en las sentencias dictadas en su aplicación que citaremos a continuación (mucho más abundantes que las recaídas sobre el art. 24 LAU), el ámbito por excelencia de la presente Ley se corresponde con los supuestos de obras ejecutadas por los *“titulares en calidad de propietarios”* de las fincas urbanas (art. 2.1) para la *“modificación de elementos comunes del edificio (sometido al régimen de propiedad horizontal, añadimos) que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior”* (art. 1.2). No obstante, las cuestiones planteadas en interpretación de la Ley 15/1995 son idénticas con independencia de que las obras de adaptación (promovidas por el propietario o el arrendatario) se realicen en el interior de la finca o en los elementos comunes, por lo que la doctrina expuesta en dichas resoluciones poseen plena virtualidad en todos ellos.

⁶⁸ Así, la SAP Madrid (Secc. 25ª) 18 mayo 2005 (*JUR* 2005\156058), referida a la instalación de un ascensor.

quien decida, con base en los informes periciales, acerca de esta cuestión a la vista del concreto supuesto planteado en el proceso previsto por el art. 6⁶⁹.

Asimismo, la condición de “necesaria” de la obra no ha de ser interpretada como imprescindible, máxime cuando la finalidad reconocida por el propio art. 3.1.b) es la de lograr un “*adecuado y fácil uso*” de la finca por el discapacitado⁷⁰.

Por otro lado, la norma reduce expresamente el contenido de las obras a ejecutar para la salvación de las barreras arquitectónicas existentes en la finca arrendada, limitación determinada, como veremos en el siguiente apartado, por la concesión por el art. 3.1.a) de los beneficios legales a los discapacitados de carácter físico exclusivamente⁷¹.

Finalmente, a diferencia de lo que acontece con el art. 24 LAU, el art. 3.1.b) de la Ley 15/1995 sí establece de forma concluyente una serie de obras de adaptación de la finca que quedan excluidas de su ámbito de aplicación, y que requerirán en consecuencia para su realización el consentimiento del arrendador afectado (y, en su caso, de la Administración competente):

- Aquellas que afecten a la estructura o fábrica del edificio⁷².
- Aquellas que menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción, alterando, en consecuencia la estabilidad y seguridad del edificio⁷³.
- Aquellas incompatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio⁷⁴.

⁶⁹ Como ponen de manifiesto las SSAAPP Madrid (Secc. 25^a) 18 mayo 2005 (*JUR* 2005\156058) y Castellón (Secc. 3^a) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679), en la mayoría de las ocasiones el objeto del pleito se verá reducido a una mera cuestión probatoria.

⁷⁰ La SAP Madrid (Secc. 25^a) 18 mayo 2005 (*JUR* 2005\156058) señala al respecto que “la finalidad de la norma no es la de establecer un mecanismo de solución total y absoluto en la superación de acceso a las personas con discapacidad ambulatoria, y menos que sólo deban removerse o superarse los obstáculos cuando se consiga de forma completa, sino que sean suficientes para permitir a esas personas la integración social mediante el acceso a una vivienda digna y adecuada, tal como así se recoge en la exposición de motivos, de manera que si las formas constructivas del inmueble no permiten soluciones mejores, pero las que se proponen facilitan en gran medida el acceso a las viviendas hasta hacerlos adecuados o suficientes, se debe entender cumplido el objetivo de la norma”. En el mismo sentido, la SAP Castellón (Secc. 3^a) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679), indica que la Ley no supedita la validez de las obras a la eliminación total de las barreras arquitectónicas. No obstante, como señala la SAP Barcelona (Secc. 19^a) 3 febrero 2005 (*AC* 2005/283) deben quedar excluidas las obras realizadas por mero capricho y conveniencia.

⁷¹ Vid. la SAP Madrid (Secc. 25^a) 18 mayo 2005 (*JUR* 2005\156058).

⁷² Afectar supone, según la SAP Castellón (Secc. 3^a) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679), “influir negativamente... perjudicar, influir desfavorablemente o producir alteración o mudanza”. Según la SAP Asturias (Secc. 4^a) 16 julio 2002 (*AC* 2002/1448), la pérdida de estética del portal del edificio o alguna incomodidad no impiden la realización de las obras.

⁷³ Las SSAAPP Madrid (Secc. 25^a) 18 mayo 2005 (*JUR* 2005\156058) y Castellón (Secc. 3^a) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679), consideraron que no concurría en los casos resueltos riesgo para la estructura del edificio de acuerdo con los informes periciales aportados.

⁷⁴ Señala la SAP Castellón (Secc. 3^a) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679) que basta que la nueva instalación sea razonablemente compatible con la imagen exterior del edificio. En este punto han

2. La existencia de discapitados

a) Tipo de discapacidad

En contraste con la amplia definición de discapacitado contenida en los arts. 7.1 de la Ley 13/1982 y 1.2, párrafo 1º de la Ley 51/2003, dispone el art. 3.1.a) de la Ley que el beneficiario de las obras de adaptación ha de padecer una discapacidad “*con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas*”, reduciendo en consecuencia de forma explícita el concepto de discapacidad a la discapacidad física permanente, más concretamente a la disminución en las extremidades inferiores, con exclusión de la discapacidad psíquica y de las discapacidades físicas temporales, limitación que se ve reafirmada de forma indirecta por la equiparación en cuanto a reconocimiento de derechos que efectúa el art. 1.3 de la Ley a favor de los mayores de 70 años a las personas con discapacidad “*física*”⁷⁵.

b) Grado de discapacidad

Así como el tipo de discapacidad que habilita para la realización de las obras de adaptación queda circunscrito a la disminución física, por el contrario el art. 3.1.a) faculta para exigir la ejecución de aquellas con independencia de que el discapacitado “*precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas*”, locución que confiere la máxima amplitud a la discapacidad, de forma que no es exigible la concurrencia de un grado mínimo a ésta⁷⁶, si bien ha de insistirse en que el porcentaje de la disminución padecida por el solicitante repercutirá directamente en la clase y magnitud de las obras a realizar, ya que éstas han de mantener una relación de proporcionalidad con aquélla⁷⁷.

En este punto se muestra especialmente reveladora la SAP Barcelona (Secc. 19ª) 3 febrero 2005 (AC 2005/283), que reconoció la legitimación para realizar las obras de adaptación a una persona que ostentaba un grado del 20 % de discapacidad, cuando indica su FD 4º que “el sentido de la Ley 15/1995 no resulta ser el de facilitar la eliminación de barreras arquitectónicas a quienes se encuentren en las fases críticas de sus dolencias, sino a cualquiera que, en las condiciones señaladas en la Norma, presente dificultades físicas relevantes que requieran facilidades para su acceso o circulación”.

de tenerse en cuenta las diversas normas sobre patrimonio histórico, tanto estatal (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en especial sus arts. 14 a 25) como autonómicas (v. gr. Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

⁷⁵ Literalidad tan categórica impide, a nuestro juicio, la interpretación amplia que del concepto de discapacidad propone FERRER GUTIÉRREZ (1998).

⁷⁶ Así, LOSCERTALES FUERTES (1995).

⁷⁷ Como indica IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007).

c) Ancianos

Dispone el art. 1.3 de la Ley que “*los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía*”.

La Ley exime únicamente a los mayores de 70 años de acreditar la condición de discapacitado a través del correspondiente certificado emitido por la Autoridad competente, como exige con carácter general el art. 3.2 para el resto de discapacitados, pero no de padecer la discapacidad requerida por el art. 3.1.a).

Ello significa que a la persona mayor de 70 años le bastará con justificar, aparte de su edad⁷⁸, su discapacidad a través de cualquier medio de prueba admitido en Derecho (certificado médico, testigos...), pero si no lo hace a través del certificado oficial, el propietario podrá oponerse razonadamente a la realización de las obras de adaptación, de manera que la controversia al respecto se dilucidará en último término en el correspondiente proceso judicial, debiendo el Juez en caso de ausencia de prueba de la discapacidad denegar la ejecución de las obras⁷⁹.

d) Declaración de la discapacidad

Conforme al inciso final del art. 3.2, “*la certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente*”, enunciado análogo al de la DA 9ª LAU, razón por la que son íntegramente extrapolables las consideraciones que a dicha norma se hicieron en el epígrafe correspondiente⁸⁰.

3. Beneficiarios de la facultad

a) El propio arrendatario

Como se ha indicado anteriormente, el art. 2.1 de la Ley reconoce los beneficios de las medidas legales a los titulares en calidad de arrendatarios o

⁷⁸ Del art. 3.2, que dispone que “*el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente*”, se infiere que la acreditación de la edad podrá efectuarse no sólo a través del certificado expedido del Registro Civil, sino también mediante el D.N.I., emitido por Autoridad competente (Ministerio del Interior), que requiere, por otra parte, la previa certificación del Registro Civil. Así, la SAP Valencia (Secc. 9ª) 29 septiembre 2004 (LA LEY 348/2005), que fundamenta su solución en una “interpretación conforme al art. 3 CC”.

⁷⁹ En el mismo sentido, HUALDE SÁNCHEZ (1996a): 661-662, y MATEO SANZ (2007a): 607-608. En el caso resuelto por la SAP Castellón (Secc. 3ª) 10 octubre 2005 (AC 2005/1679), resultó probado que las ancianas padecían graves problemas de deambulación.

⁸⁰ Vid. supra II.2.d). En el supuesto resuelto por la SAP Barcelona (Secc. 19ª) 3 febrero 2005 (AC 2005/283), la discapacidad había sido certificada por el organismo correspondiente de la Generalitat de Catalunya.

subarrendatarios. Basta de nuevo la remisión a las reflexiones expuestas en supra. II.3.a) y III.

b) Cónyuge y pareja de hecho

El art. 2.2 reconoce como usuarios beneficiarios de las medidas legales “*al cónyuge*” y “*a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual*”, con redacción plenamente coincidente, por tanto, a la del art. 24 LAU, por lo que es suficiente reproducir lo señalado al respecto en relación con él (supra. II.3.b), con el único añadido de reseñar que en este caso el citado art. 3.2 exige de forma expresa (quizá innecesariamente) que, en caso de la acreditación del matrimonio del discapacitado con el arrendatario, la misma ha de efectuarse mediante la correspondiente certificación oficial del Registro Civil (a tales efectos no existe otra autoridad competente distinta).

c) Familiares

Incluye asimismo el art. 2.2 como usuario a los efectos de los beneficios legales a los familiares que con el titular convivan, por lo que vuelve la Ley a reproducir en este punto los términos del art. 24 LAU, a cuyo comentario nos remitimos otra vez (supra. II.3.c)⁸¹, así como al apartado anterior en lo referente a la prueba de la filiación o parentesco.

d) Trabajadores

En contraste con el art. 24 LAU, incluye el párrafo 2º del art. 2.2 como última categoría de beneficiarios de las obras de adaptación “*a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular*”.

El precepto no realiza puntualización alguna en cuanto a la relación laboral que ha de ligar al usuario con el titular (en nuestro caso arrendatario), mientras que el art. 4.2 (en relación con la obligación de notificación) habla de trabajador “*por cuenta ajena*”, por lo que su delimitación habrá de hacerse por remisión a la definición contenida en los apartados 1 a 3 del art. 1 del Estatuto de los Trabajadores aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de

⁸¹ En el supuesto resuelto por la SAP Santa Cruz de Tenerife (Secc. 3ª) 31 enero 2003 (AC 2003/210), la desestimación de la demanda se basó en que resultó probado en el proceso que las obras que se pretendían realizar tenían como fin recibir a un hermano discapacitado en sus visitas esporádicas, pero no convivía con el titular.

⁸² Que disponen: “1. *La presente Ley será de aplicación a los trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de organización y dirección de otra persona, física o jurídica, denominada empleador o empresario.*

2. *A los efectos de esta Ley, serán empresarios todas las personas, físicas o jurídicas, o comunidades de bienes que reciban la prestación de servicios de las personas referidas en el apartado anterior;*

marzo⁸², amplísima descripción que no distingue la duración indefinida o temporal del contrato, así como la dedicación a tiempo completo o parcial⁸³, más allá de que haya de exigirse que el trabajador preste sus servicios en la finca arrendada que se pretende adaptar a su discapacidad (según se infiere del requisito de necesidad de la obra impuesto por el art. 3.1.b de la Ley 15/1995, así como de la referencia al “*centro de trabajo*” a que alude el mencionado art. 4.2 de ésta).

Cuestión diferente será que, como quiera que las obras han de ser proporcionadas al fin perseguido, se exija una relación laboral con cierta permanencia con un contenido en número de horas de cierta entidad, pues lo contrario constituiría un supuesto de abuso de Derecho (aunque hay que pensar que será poco frecuente), que facultaría al propietario a oponerse a dichas obras, siendo el Juez el que decidirá en caso de controversia.

Por otro lado, la literalidad de los arts. 2.2, párrafo 2º y 4.2 imposibilita ampliar la condición de beneficiarios de las obras a personas que no se hallen vinculadas con una relación laboral con el titular, aunque se trate de voluntarios que presten sus servicios de forma altruista en la finca arrendada, lo que contrasta con la imposición por el art. 10.2 LPH para este supuesto de la obligación a las comunidades de propietarios de ejecución de dichas obras de accesibilidad en los elementos comunes (si bien reducidas a los límites de cuantía fijados en el precepto)⁸⁴.

así como de las personas contratadas para ser cedidas a empresas usuarias por empresas de trabajo temporal legalmente constituidas.

3. *Se excluyen del ámbito regulado por la presente Ley:*

a. *La relación de servicio de los funcionarios públicos, que se regulará por el Estatuto de la Función Pública, así como la del personal al servicio del Estado, las Corporaciones locales y las Entidades Públicas Autónomas, cuando, al amparo de una Ley, dicha relación se regule por normas administrativas o estatutarias.*

b. Las prestaciones personales obligatorias.

c. La actividad que se limite, pura y simplemente, al mero desempeño del cargo de consejero o miembro de los órganos de administración en las empresas que revistan la forma jurídica de sociedad y siempre que su actividad en la empresa sólo comporte la realización de cometidos inherentes a tal cargo.

d. Los trabajos realizados a título de amistad, benevolencia o buena vecindad.

e. Los trabajos familiares, salvo que se demuestre la condición de asalariados de quienes los llevan a cabo. Se considerarán familiares, a estos efectos, siempre que convivan con el empresario, el cónyuge, los descendientes, ascendientes y demás parientes por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive y, en su caso, por adopción.

f. La actividad de las personas que intervengan en operaciones mercantiles por cuenta de uno o más empresarios, siempre que queden personalmente obligados a responder del buen fin de la operación asumiendo el riesgo y ventura de la misma.

g. En general, todo trabajo que se efectúe en desarrollo de relación distinta de la que define el apartado 1 de este artículo”.

⁸³ En el mismo sentido, IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007).

⁸⁴ Mientras para IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007), la enumeración de usuarios que contiene el art. 2 de la Ley 15/1995 tiene carácter cerrado, FERRER GUTIÉRREZ (1998) estima que es meramente ejemplificativa.

4. Requisitos formales

Es quizá esta la materia en la que presentan mayores divergencias las regulaciones de la Ley 15/1995 y del art. 24 LAU, ya que frente a la escueta exigencia de éste de la previa notificación escrita al arrendador de la realización de obras de adaptación, los arts. 4 a 6 de la Ley 15/1995 disponen un procedimiento más detallado de notificación, con previsión expresa de oposición por parte del propietario y de resolución judicial en caso de controversia entre las partes.

a) Notificación escrita al arrendador

El art. 4.1 de la Ley impone al arrendatario (o usuario, si es el promotor) la obligación de notificación escrita al dueño de *“la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía”* con acompañamiento de *“las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar”*⁸⁵.

En consecuencia, dicha notificación (que habrá de realizarse previamente al inicio de las obras) deberá incluir con carácter necesario una serie de documentos⁸⁶:

- certificado de la Administración competente que acredite que el titular o usuario es discapacitado con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o silla de ruedas⁸⁷;
- certificación de la autoridad administrativa correspondiente de la necesidad de las obras de reforma en el interior de la finca, en la que se haga constar que

⁸⁵ No se exige fehaciencia a la misma, pero la aconsejan razones de seguridad para el arrendatario, en especial, por razón del cómputo del plazo que concede al dueño el art. 5 para manifestar su oposición. Por otro lado, el apartado 2 establece, además, en el caso de que sea trabajador discapacitado quien ejecuta las obras, la obligación de notificación al empresario.

⁸⁶ En el mismo sentido, MATEO SANZ (2007a): 595. De acuerdo con la clarificadora SAP Tarragona (Secc. 3ª) 29 abril 2003 (*JUR* 2003/239278), “no se trata de hacer prevalecer la observancia de unos requisitos formales sobre el examen de la cuestión de fondo, sino que la imposición de aquellos se justifica por la necesidad de que los copropietarios dispongan de una información completa acerca de las obras propuestas antes de tomar su decisión”

⁸⁷ En contra, LOSCERTALES FUERTES (1995) considera que es suficiente la acreditación de la discapacidad a través de certificado de facultativo, sin perjuicio de que ante la oposición del propietario en el proceso subsiguiente haya de intervenir médico forense como perito judicial. A nuestro juicio, la certificación del facultativo dará cumplimiento al requisito sólo en caso de que el beneficiario discapacitado sea mayor de 70 años. Se muestran inflexibles en la exigencia de la presentación del certificado administrativo del reconocimiento de la discapacidad, las SSAAPP Guipúzcoa (Secc. 2ª) 27 enero 1999 (*AC* 1999/433), Asturias (Secc. 1ª) 3 febrero 1999 (*AC* 1999/3260), Sevilla (Secc. 2ª) 1 octubre 2007 (*AC* 2008/190) y Madrid (Secc. 14ª) 22 diciembre 2009 (*JUR* 2010/128011). Por otro lado, como se señaló en relación con el art. 24 LAU (supra II.2.d), ha de entenderse que la presentación de la sentencia firme de incapacitación en la que conste la discapacidad del beneficiario de las obras de adaptación, da cumplimiento a este requisito formal, habida cuenta del carácter judicial de la misma.

las mismas no afectan a la estructura o fábrica ni menoscaban la resistencia de los materiales empleados en la construcción y son razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas⁸⁸;

- certificado del Registro Civil, en el que consten la edad (si se trata de un arrendatario o beneficiario mayor de 70 años), el matrimonio, la filiación o la relación de parentesco del beneficiario de las obras con el arrendatario solicitante de las mismas⁸⁹;
- proyecto técnico detallado de las obras a realizar⁹⁰.

Asimismo, aunque el precepto no se refiera a ellos expresamente, será obligatorio, dado que acreditan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley, que el arrendatario aporte:

- en el supuesto de que las obras sean en beneficio de un trabajador discapacitado, copia del contrato de trabajo, en el que conste que aquél presta sus servicios en la finca arrendada;
- si las obras de adaptación tienen como beneficiario a la pareja de hecho o familiares del arrendatario, un principio de prueba de la convivencia en la finca arrendada, a través de cualquier medio admitido en Derecho⁹¹.

En caso de que la notificación se realice de forma incompleta por falta o insuficiencia de alguno de los documentos anteriores, el propietario podrá oponerse a la realización de las obras, debiendo considerarse la misma como oposición razonada a efectos del art. 5 de la Ley; el Juez habrá de denegar la realización de las obras si no se acredita formalmente el cumplimiento de los requisitos legales, tal y como han resuelto de forma reiterada las sentencias recaídas en esta materia⁹².

⁸⁸ En relación con este requisito, vid. las resoluciones mencionadas en la nota anterior.

⁸⁹ La acreditación de la edad puede lograrse, como se indicó, a través del D.N.I. Así, SAP Valencia (Secc. 9ª) 29 septiembre 2004 (*LA LEY* 348/2005).

⁹⁰ El “anteproyecto” presentado por el promotor de las obras de adaptación en el caso resuelto por la SAP Valladolid (Secc. 3ª) 23 junio 1999 (*AC* 1999/1441) adolecía de carencias y defectos que lo hacían insuficiente a efectos del cumplimiento del requisito formal, por lo que la Audiencia denegó la solicitud de las obras.

⁹¹ Como señala la SAP Castellón (Secc. 3ª) 10 octubre 2005 (*AC* 2005/1679), el certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento no es el único medio válido tasado para acreditar la convivencia (en el caso se logró a través de testigos). En relación con la acreditación de la condición de pareja de hecho del discapacitado, serán suficientes (salvo prueba en contrario), los certificados expedidos por los Registros autonómicos o municipales (supra II.3b).

⁹² En este sentido, la SAP Barcelona (Secc. 17ª) 13 mayo 2009 (*JUR* 2009/421605) declaró expresamente que los defectos formales no pueden ser subsanados con la presentación de ciertos documentos periciales en la segunda instancia del proceso entablado. A las sentencias citadas en el presente epígrafe, cabe añadir las SSAAPP Cantabria (Secc. 3ª) 12 diciembre 2002 (*JUR* 2003/66970), Santa Cruz de Tenerife (Secc. 3ª) 31 enero 2003 (*AC* 2003/210), La Coruña (Secc. 4ª) 19 febrero 2009 (*AC* 2009/435) y Barcelona (Sec. 16ª) 28 julio 2009 (*JUR* 2009/416863). En el supuesto resuelto por la SAP Barcelona (Secc. 17ª) 24 abril 2009 (*JUR* 2009/410899) sí habían sido cumplidos los requisitos formales mediante el envío por burofax de las certificaciones de discapacidad y de la copia del proyecto técnico.

Cuestión diferente, no resuelta por la Ley (pues su ámbito de aplicación excede los arrendamientos), es si la realización por parte del arrendatario de las obras de adaptación con incumplimiento absoluto de la obligación de notificación previa al propietario o con su oposición (sin observar el procedimiento establecido en los arts. 5 y 6), faculta a éste a solicitar la resolución del contrato de arrendamiento.

En este punto, a diferencia de lo que acontece con las obras de adaptación de la vivienda arrendada, para las que no se requiere el consentimiento del arrendador, en las obras sujetas al régimen de la Ley 15/1995 la aprobación de aquél es necesaria (aun con las peculiaridades de los citados preceptos que tendremos ocasión de analizar a continuación); tal razón inclina a pensar que el arrendador podrá instar la resolución del contrato por realización de obras incontestadas, si bien, en contraste con el art. 27.2.d) LAU, ha de reconocerse que ni el art. 35 de ésta ni los preceptos reguladores del arrendamiento de inmuebles del CC prevén dicha causa de resolución específica para los arrendamientos de finca no destinada a vivienda⁹³.

b) Oposición del arrendador

Una vez recibida la notificación por el propietario, el art. 5 de la Ley concede a éste un plazo de 60 días⁹⁴ para comunicar por escrito al solicitante su posición respecto de las obras cuya ejecución se solicita, que si es de conformidad, facultará al arrendatario para su inicio inmediato⁹⁵.

En caso de oposición a la ejecución de las obras en el escrito de contestación⁹⁶, el dueño habrá de *razonar* la misma, es decir, justificarla en el incumplimiento por la solicitud de los requisitos legales de fondo y forma

⁹³ Puede estimarse, no obstante, que el art. 27.2.d) es de aplicación a los arrendamientos de finca para uso distinto del de vivienda regidos por la LAU, por la remisión que al art. 23 efectúa el art. 30 LAU, en la opinión de que la ausencia de mención del art. 35 LAU de aquella causa obedece a un descuido del legislador. Así, la SAP Baleares (Secc. 3ª) 12 de marzo 2012 (JUR 2012/125156), aun sin fundamentación. Por el contrario, como se indicó en el apartado correspondiente (supra II.4), al que nos remitimos, la resolución con base en el art. 1124 CC parece inviable en este supuesto (salvo que se haya pactado expresamente en el contrato), habida cuenta de los requisitos exigidos jurisprudencialmente. Igualmente, se presenta muy forzada la aplicación supletoria del art. 1569.4ª CC, que faculta la resolución basada en el destino de la finca a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer o uso contrario al art. 1555.2º (conforme al cual el arrendatario está obligado a usar la finca como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en su defecto al que se infiera de su naturaleza según la costumbre).

⁹⁴ Que incluye los inhábiles conforme al art. 5.2 CC, como indica la SAP Pontevedra (Secc. 5ª) 16 junio 2003 (JUR 2004/2498).

⁹⁵ En el supuesto resuelto por la SAP Alicante (Secc. 5ª) 13 octubre 2006 (JUR 2007/15656), referido a una notificación a la comunidad de propietarios, la Audiencia desestima la oposición por considerar que quedó demostrado que aquélla tuvo toda la información suficiente para decidir en sendas Juntas, y en ellas se autorizó la realización de las obras.

⁹⁶ La SAP Pontevedra (Secc. 5ª) 16 junio 2003 (JUR 2004/2498) se muestra rigurosa en la exigencia de que la oposición del dueño conste por escrito, razón por la que será aconsejable, aunque no es requerido, el empleo de un medio fehaciente.

señalados en los epígrafes anteriores, pudiendo proponer en el escrito de oposición *“las soluciones alternativas que estimen pertinentes”*, previsión que indudablemente ha de ponerse en relación con la exigencia de proporcionalidad que ha de existir entre las obras que se pretenden realizar y la discapacidad padecida; en este último supuesto, el solicitante deberá comunicar (por escrito) su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de la acción que le concede el art. 6. Es en definitiva al Juez a quien corresponde en este supuesto, como se ha reiterado, la determinación de la justificación de las obras o la fundamentación de la oposición a las mismas, así como la estimación de la adopción de las soluciones alternativas propuestas por el dueño⁹⁷.

En caso de que la propiedad deje transcurrir el plazo señalado sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida tácitamente la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas, al igual que en el supuesto en que la oposición haya sido comunicada fuera de plazo.

c) Resolución judicial

Establece el art. 6.1 de la Ley que *“comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil”*, precisando que el procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal, regulado en la actualidad por los arts. 437 a 447 LEC.

Al respecto cabe indicar que la demanda deberá ir acompañada de los documentos acreditativos de haber sido practicadas conforme a la Ley las notificaciones escritas tanto de realización de las obras (art. 4) como de disconformidad con la oposición o alternativas planteadas por el arrendador (art. 5), pues, en caso contrario, habrá de ser inadmitida (art. 439.5 LEC).

A continuación añade el precepto, en una previsión superflua –pues no puede ser de otro modo–, que *“acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada”*⁹⁸.

⁹⁷ En el mismo sentido, IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2008). Así, la SAP Barcelona (Secc. 19ª) 3 febrero 2005 (AC 2005/283), estimó razonada la oposición, mientras que la SAP Madrid (Secc. 25ª) 18 mayo 2005 (JUR 2005/156058) la consideró injustificada. Por su parte, las SSAAPP Asturias (Secc. 4ª) 16 julio 2002 (AC 2002/1448) y Baleares (Secc. 3ª) 9 marzo 2010 (JUR 2010/165266), referentes a la instalación de sendas rampas, desestimaron las alternativas propuestas por las respectivas comunidades de propietarios.

⁹⁸ Vid. la SAP Barcelona (Secc. 17ª) 24 abril 2009 (JUR 2009/410899), estimatoria de la demanda tras la verificación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, conforme a los informes periciales aportados.

Finalmente, concluye el apartado 2 de la norma declarando la recurribilidad de la sentencia que resuelva el litigio, mediante la simple remisión al régimen general de la LEC (arts. 448 y siguientes), “*con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto*” (cfr. 456 LEC).

5. Derechos y obligaciones a la finalización del contrato. La reposición de la finca al estado anterior

Tras señalar que los gastos derivados de las obras de adecuación de la finca son de cuenta del solicitante, dispone de forma expresa el art. 7 que aquéllas quedarán en beneficio de la propiedad⁹⁹, si bien concede la facultad al dueño de exigir la reposición al estado anterior, por lo que son de plena aplicación las consideraciones expuestas en análisis del art. 24 LAU (supra II.5).

IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EL EDIFICIO O COMPLEJO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA FINCA ARRENDADA: LEY 15/1995, LPH Y CCCAT

En los dos epígrafes anteriores han sido analizadas las facultades del arrendatario (o subarrendatario) en orden a la realización de obras de adaptación a la condición de discapacitado en el interior de la finca arrendada, esté destinada a vivienda o a un uso distinto, que ejercitadas por aquél serán suficientes en algunas ocasiones para la lograr la eliminación de la totalidad de las barreras arquitectónicas que obstaculicen la plena accesibilidad del discapacitado.

Sin embargo, como se indicó en el apartado introductorio del presente trabajo, en la inmensa mayoría de las ocasiones la finca arrendada se encontrará ubicada dentro de un edificio o un complejo inmobiliario más extenso (habitualmente sometido a la normativa sobre propiedad horizontal, pero también a otros regímenes de comunidad o propiedad ordinaria), integrado por diferentes elementos constructivos comunes del edificio o complejo que no son objeto del contrato de arrendamiento; en tales supuestos, la consecución de dicha accesibilidad requerirá la realización de obras de adaptación en ellos.

La regulación de Derecho privado para dichas obras es diversa, ya que se encuentra de un lado en la Ley 15/1995, y en la LPH y el CCCat de otro. La aplicación de una u otra dependerá¹⁰⁰, en nuestro caso, de que el coste de las obras de adaptación corra a cargo del arrendatario –supuesto sujeto a la Ley 15/1995– o de la comunidad de propietarios sometida al régimen de propiedad horizontal,

⁹⁹ Como oportunamente recuerda la SAP Barcelona (Secc. 19ª) 3 febrero 2005 (AC 2005/283). A juicio de COLINA GAREA (1998): 76-80, la solución del art. 7 representa una equilibrada ponderación de los intereses de ambas partes.

¹⁰⁰ Así, FUENTES LOJO (1996): 142, MATEO SANZ (2007a): 592 y 601, e IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007), y las SSAAPP Madrid (Secc. 12ª) 7 abril 2004 (AC 2004/2357) y Barcelona (Secc. 17ª) 24 abril 2009 (JUR 2009/410899).

al que se aplicarán el CCCat o la LPH (según que, obviamente, el inmueble se encuentre situado en territorio catalán o fuera de él).

Así, el art. 3.1 de la Ley 15/1995 (por remisión a su art. 2) extiende el derecho del arrendatario (así como del resto de titulares y usuarios enumerados por éste) a promover y llevar a cabo obras de adaptación a la discapacidad que comporten la *“modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior”*, conforme al enunciado del art. 1.2, que como puede comprobarse se efectúa en los términos más amplios posibles.

En consecuencia, podrá ejecutar las obras de adaptación de los elementos comunes a la discapacidad el arrendatario (o el usuario discapacitado) de vivienda o de finca para uso distinto (respecto a los elementos comunes no distingue el art. 1.2)¹⁰¹ en los términos y conforme al procedimiento establecidos en la Ley.

Como la regulación legal es unitaria para la totalidad de las obras de adaptación a la discapacidad, cabe reproducir en este punto las reflexiones efectuadas en el apartado III del presente trabajo¹⁰² con las siguientes matizaciones:

– Una primera derivada de la persona que ostente la titularidad de los elementos comunes del edificio, que podrá coincidir (en el supuesto de propiedad o copropiedad ordinarias) o no con el dueño de la finca arrendada.

En el caso (el más habitual, como se ha señalado) de que se trate de un edificio o complejo inmobiliario¹⁰³ sometidos al régimen de propiedad horizontal, la titularidad de los elementos comunes corresponderá a la comunidad de propietarios, por lo que será ésta quien haya de ser notificada de la solicitud de las obras, quien haya de oponerse razonadamente a las mismas y quien, eventualmente, haya de ser demandada en el correspondiente juicio, como expresamente prevén los arts. 4 y 5 de la Ley 15/1995.

En tales supuestos, hay que entender, a pesar del silencio tanto de la Ley 15/1995 como de la normativa sobre propiedad horizontal, que la notificación habrá de realizarse a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, según se desprende de los arts. 9.1.h) e i), 17.1, párrafo 4º y 19.4 LAU y 553-17

¹⁰¹ Se produce una curiosa discordancia en este punto: mientras que las obras de adaptación únicamente pueden ser promovidas por el arrendatario conforme al art. 24 LAU si afectan al interior de la vivienda arrendada, si afectan a los elementos comunes pueden ser realizadas no sólo por aquél, sino también por el discapacitado (incluso si es trabajador) de acuerdo con los arts. 2.2 y 3.1 de la Ley 15/1995.

¹⁰² Vid. supra nota 67.

¹⁰³ Tras la reforma de la LPH operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, los complejos inmobiliarios privados (mancomunidades de edificios o urbanizaciones de viviendas unifamiliares) se encuentran expresamente sometidos a la LPH, con las particularidades previstas en su art. 24.

CCCat, mientras que la demanda habrá de interponerse contra su Presidente como representante legal (arts. 13.3 LPH y 553-16.2.b CCCat).

Una vez recibida por la comunidad la notificación de solicitud de autorización de las obras, el Presidente deberá convocar una Junta de propietarios extraordinaria (como órgano soberano de la comunidad) en la que se aborde la cuestión y se conceda o deniegue la autorización o bien se condicione ésta a la toma de medidas alternativas, conforme a las mayorías exigidas por los arts. 17 LPH y 523-25 CCCat¹⁰⁴. En caso de rechazo, la demanda del arrendatario irá dirigida exclusivamente a exigir la declaración judicial de procedencia de las obras de adaptación por concurrir en el caso los requisitos exigidos en la Ley 15/1995, pero no tendrá que impugnar el acuerdo denegatorio de la Junta (para lo que no ostenta legitimación activa), como señala la SAP Valencia (Secc. 9ª) 29 septiembre 2004 (*LA LEY* 348/2005)¹⁰⁵.

– Una segunda peculiaridad se prevé de forma explícita en el art. 7 de la Ley 15/1995, pues la facultad para exigir la reposición de la finca al estado anterior únicamente es concedida por su párrafo 3º al propietario “*en el caso de reformas en el interior*” de la finca, con exclusión, pues, para las realizadas en los elementos comunes del edificio o complejo¹⁰⁶.

Por lo que se refiere a las obras de accesibilidad en los elementos comunes de los edificios o complejos sometidos a la regulación de la LPH, de sus arts. 10.2, 11.3 y 17.1, párrafo 3º, se extrae un doble régimen en atención a la cuantía de las obras a realizar:

– Conforme al art. 10.2, cuando la cuantía “*no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes*”, la comunidad de propietarios está obligada a realizar

¹⁰⁴ Así, IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2008). La SAP Madrid (Secc. 14ª) 22 diciembre 2009 (*JUR* 2010/128011) declara insuficiente la autorización del administrador, ya que se trata de una alteración de elementos comunes.

Al tratarse de una acuerdo de modificación de elementos comunes que permitirá la eliminación de barreras arquitectónicas, cabe pensar que la mayoría necesaria para su adopción será la prevista en el art. 17.1, párrafo 3º LPH (mayoría de propietarios que representen mayoría de cuotas de participación), para los edificios sometidos a ella, como señala IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2008), si bien no es ilógico entender, como propone GALLEGO DOMÍNGUEZ (2001): 3-25, que será aplicable la mayoría exigida por el art. 17.4 LPH para el resto de acuerdos (mayoría de propietarios que representen mayoría de cuotas en primera convocatoria, y de propietarios y cuotas presentes en la Junta en segunda), ya que se trata de autorizar la realización de las obras a la persona legitimada conforme a la Ley 15/1995, que correrá con los gastos originados por ellas. Ninguna duda se plantea en los inmuebles sujetos al régimen del CCCat, ya que la mayoría (la exigida en el art. 17.4 LPH) es idéntica en ambos casos conforme a su art. 553-25.5, apartados b) y e).

¹⁰⁵ En este sentido, hay que tener en cuenta, como oportunamente señala IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2008), que no es necesario que la obra sea conforme con los estatutos o con el título constitutivo de la comunidad, ya que la Ley 15/1995 prevé que pueda implicar una modificación de elementos comunes.

¹⁰⁶ La redacción de este párrafo fue introducida por la enmienda nº 17 presentada por el GP Socialista en el Congreso a la Proposición de Ley de 1 de febrero de 1994, justificada como mejora técnica, con la finalidad (parece) de lograr la permanencia de las obras de accesibilidad realizadas en las comunidades de propietarios.

las “actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior” (en términos análogos, por tanto, a los del art. 1.2 de la Ley 15/1995)¹⁰⁷, añadiendo el farragoso y perturbador párrafo 2º del precepto que ello “no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres % de sus ingresos anuales”.

Para que surja dicha obligación, exige el precepto que así lo solicite alguno de los propietarios “en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años”¹⁰⁸.

– Cuando el importe de las obras de accesibilidad exceda la cuantía señalada en el párrafo anterior, no existe por parte de la comunidad obligación de realizarlas, y requerirán de su aprobación en Junta de propietarios extraordinaria por la mayoría que como hemos indicado establece el art. 17.1, párrafo 3º LPH, es decir, el “voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación”. Los acuerdos así adoptados vinculan a la totalidad de propietarios, aun cuando hayan votado en contra (art. 17.1, último párrafo), y obligan a la comunidad “al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”, según dispone el art. 11.3.

En ambos supuestos la legitimación para la solicitud de la ejecución de las obras de adaptación a la discapacidad corresponde exclusivamente a los propietarios de los elementos privativos, pues así lo establecen expresamente los arts. 10.2 y 11.1 LPH¹⁰⁹, previsiones específicas que se encuentran en consonancia con el resto de preceptos de una Ley cuyo objeto es la regulación de las relaciones entre los propietarios de los elementos privativos, y entre éstos y la comunidad, quedando al margen las relaciones (reales o de crédito) de los dueños con terceros a las que es ajena la comunidad¹¹⁰.

¹⁰⁷ Conforme al art. 10.5, “al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales”.

¹⁰⁸ Sorprende que la norma legitime únicamente a los propietarios de viviendas y no a los de locales, hallándose quizá el fundamento de esta restricción en que éstos contarán con acceso directo a la vía pública. No obstante, como señalan RODRÍGUEZ-LORAS DEALBERT (2006): 88-89, y IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007), dada la literalidad de la norma parece difícil ampliar dicha legitimación a los dueños de locales como propone JIMÉNEZ PARÍS (2008): 1632-1649.

¹⁰⁹ Conforme a éste “ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características”.

¹¹⁰ Así lo ha reconocido la jurisprudencia -entre otras, STS 16 febrero 1987 (RJ 1987/696) y SAP La Coruña (Secc. 1º) 29 enero 2001 (JUR 2001/101575)-, que indica como única excepción al

Carece en consecuencia el arrendatario de relación directa con la comunidad de propietarios que le faculte para exigir la adecuación de los elementos comunes a la condición de discapacitado conforme a las reglas de la LPH (a diferencia de lo que ocurre con la Ley 15/1995), por lo que únicamente podrá dirigirse al propietario para que éste solicite la adopción de dichas medidas. Dicha solicitud, no obstante, queda a discreción del dueño, pues no tiene obligación legal de efectuarla, ni siquiera en el caso de que el propietario sea el arrendador (sin duda, el supuesto más frecuente), al tratarse de obras que exceden el concepto necesarias de los arts. 21.1 LAU y 1554.2º CC, como se señaló en su momento (supra II.1).

Por su parte, la normativa catalana contiene una regulación en gran parte divergente que muestra un carácter tuitivo más acentuado de los intereses del discapacitado en aras a la eliminación de barreras arquitectónicas en los elementos comunes. Dicha regulación puede resumirse en una doble previsión:

- Con carácter general, la ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores han de ser aprobados por la Junta de propietarios, con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que representen la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas de los presentes y representados, en segunda, conforme al art. 553-25.5.a) CCCat.

El acuerdo adoptado obliga y vincula a la totalidad de los propietarios (disidentes incluidos), que quedan obligados a contribuir con independencia de la cuantía de las obras, de acuerdo con los arts. 553-30. 1 y 3 y 553-44.3.

De nuevo el arrendatario carece de legitimación para instar dichas obras, por lo que cabe reproducir aquí lo señalado en párrafos anteriores.

- Por otra parte, el art. 553-25.6 establece que si dicha mayoría no se alcanza *“los propietarios con discapacidad física o las personas con quienes conviven...pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a realizar las innovaciones exigibles para alcanzar la transitabilidad del inmueble”*.

La norma (absolutamente innovadora)¹¹¹ vuelve a excluir la legitimación del arrendatario para exigir (judicialmente) la imposición a la comunidad de la eliminación de las barreras arquitectónicas del inmueble, al restringir explícitamente aquélla a los propietarios y personas que padezcan una

respecto la prevista en el art. 7.2 LPH, que otorga legitimación directa a la comunidad para actuar judicial o extrajudicialmente contra el ocupante no propietario, no sólo arrendatario, que lleve a cabo actividades prohibidas en los estatutos, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, con la posibilidad de solicitar incluso la resolución del contrato de arrendamiento.

¹¹¹ La pionera STSJ Cataluña (Sala de lo Civil y de lo Penal, Secc. 1ª) 15 diciembre 2011 (*RJ* 2012/2765) desestimó el recurso interpuesto por la comunidad de propietarios contra la sentencia que le condenaba a ejecutar unas obras de accesibilidad consistentes en la extensión del ascensor hasta el sótano donde se encontraba el local propiedad del demandante.

discapacidad física convivientes con él, condición que, evidentemente, no concurrirá en el arrendatario.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ALBÁCAR LÓPEZ (1994): *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios a la nueva Ley y legislación vigente)*, Madrid, Trivium.
- ÁLVAREZ GARCÍA (1999): “Obras efectuadas por el arrendatario al amparo del art. 23 LAU”, *La Notaría* 9, págs. 57-86.
- BERCOVITZ (2010): “Comentario al art. 30”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, 5ª ed., Pamplona, Aranzadi, págs. 845-855.
- BLASCO GASCÓ (1994): “Comentario al art. 24”, en *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por VALPUESTA FERNÁNDEZ, Valencia, Tirant lo Blanch, págs. 223-227.
- CARRANCHO HERRERO (2007): “Comentario al art. 30”, en *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y jurisprudencia de la Ley doce años después*, coordinados por LLAMAS POMBO, Madrid, La Ley, págs. 791-795.
- CASALS GENOVER y otros (1995): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Barcelona, Bosch, 1995.
- COBACHO GÓMEZ (1996): “Comentario al art. 30”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, coordinados por LASARTE, Madrid, Tecnos, págs. 811-817.
- COLINA GAREA (1998): *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*, Barcelona, Cedecs.
- FERRER GUTIÉRREZ (1998): “Adaptación de las edificaciones a las minusvalías”, SP/DOCT/895. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- FÍNEZ RATÓN (1995): “Comentario al art. 24”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* dirigidos por PANTALEÓN, Madrid, Civitas, págs. 277-281.
- FUENTES LOJO (1995): *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 (BOE del 25)*, Barcelona, Bosch.
- FUENTES LOJO (1996): *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos, Tomo I*, Barcelona, Bosch.
- GALLEGO DOMÍNGUEZ (2001): “La supresión de barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal”, en *El Consultor Inmobiliario* 15, págs. 3-25.
- HIDALGO GARCÍA (1994): “Comentario a la Disposición Adicional 9ª”, en *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigidos por GUILARTE GUTIÉRREZ, Valladolid, Lex Nova, págs. 679-680.

- HUALDE SÁNCHEZ (1996a): “Comentario al art. 24”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, coordinados por LASARTE, Madrid, Tecnos, págs. 656-667.
- HUALDE SÁNCHEZ (1996b): “Comentario a la Disposición Adicional 9ª”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, coordinados por LASARTE, Madrid, Tecnos, págs. 1191-1193.
- IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2007): “Iniciativa y legitimación en la realización de obras dirigidas a la supresión de barreras arquitectónicas en edificios sometidos al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal”, SP/DOCT/3425. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- IBÁÑEZ DE ALDECOA LORENTE (2008): “Adopción de acuerdos dirigidos a la supresión de barreras arquitectónicas en edificios sometidos al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal”, SP/DOCT/3761. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- JIMÉNEZ PARÍS (2008): “Régimen jurídico de las obras de accesibilidad en favor de mayores y discapacitados. Estudio de la reforma de la LPH por Ley 51/2003, de 2 de diciembre”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 708, págs. 1621-1695.
- LEÓN-CASTRO y DE COSSÍO (1995): *Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Granada, Comares.
- LETE DEL RÍO (1995a): “Comentario al art. 24”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, dirigidos por O’CALLAGHAN, Madrid, Edersa, págs. 303-309.
- LETE DEL RÍO (1995b): “Comentario a la Disposición Adicional 9ª”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, dirigidos por O’CALLAGHAN, Madrid, Edersa, págs. 732-734.
- LOSCERTALES FUERTES (1995): “Los minusválidos y las obras en los elementos comunes”, SP/DOCT/728. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- LOSCERTALES FUERTES (2000): *Los Arrendamientos Urbanos*, 2ª ed., Madrid, Sepin.
- LOSCERTALES FUERTES (2010a): “Comentario Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía. Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos”, SP/DOCT/15231. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- LOSCERTALES FUERTES (2010b): “Disposición Adicional Novena. Declaración de la situación de minusvalía. Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos”, SP/DOCT/15254. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.

- LOZANO ROMERAL y DE FUENTES BARDAJÍ (1994): *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Praxis.
- MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2010): “Comentario a la Disposición Adicional Novena”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, 5ª ed., Pamplona, Aranzadi, págs. 1059-1067.
- MARTEORELL ZULUETA (2006): “La problemática legal y la visión judicial de las obras desde la doble perspectiva de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de propiedad Horizontal”, *El Consultor Inmobiliario* 65, págs. 3-28.
- MATEO SANZ (2007a): “Comentario al art. 24”, en *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y jurisprudencia de la Ley doce años después*, coordinados por LLAMAS POMBO, Madrid, La Ley, págs. 583-616.
- MATEO SANZ (2007b): “Comentario a la Disposición Adicional Novena”, en *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y jurisprudencia de la Ley doce años después*, coordinados por LLAMAS POMBO, Madrid, La Ley, págs. 1281-1284.
- MATEO SANZ (2011): “Algunas cuestiones sobre los derechos y obligaciones de la persona discapacitada arrendataria (art. 24 LAU)”, SP/DOCT/15161. En línea. Disponible en <http://www.sepin.es>.
- RODRÍGUEZ MORATA (1996): “Régimen de las obras y mejoras en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994”, en *Estudios de Derecho Judicial*, 1: Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, Madrid, CGPJ, 1995, págs. 438-458.
- RODRÍGUEZ MORATA (2010): “Comentario al art. 24”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por BERCOVITZ, 5ª ed., Pamplona, Aranzadi, págs. 677-692.
- RODRÍGUEZ-LORAS DEALBERT (2006): *La accesibilidad en los edificios sujetos a propiedad horizontal*, CORPME, Madrid, 2006.
- SEIJAS QUINTANA (1996): “Derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario: obras de reparación y mejora. Derecho de retorno. Tanteo y retracto”, en *Estudios de Derecho Judicial*, 1: Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, Madrid, CGPJ, 1995, págs. 355-378.
- SERRANO GARCÍA (1994): “Comentario al art. 24”, en *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigidos por GUILARTE GUTIÉRREZ, Valladolid, Lex Nova, págs. 325-329.
- VÁZQUEZ BARROS (2009): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, vLex. En línea. Disponible en <http://vlex.com/vid/arrendamientos-minusvalia-arrendamientos-urbanos-60081892.pdf>.

