

¿PUEDE EL ARRENDATARIO DEL LOCAL EXIGIR LA APLICACIÓN DEL ART 10 LEY PROPIEDAD HORIZONTAL?*

Celia Sevilla González
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 9 de julio de 2024

RESUMEN: El arrendatario no es per se parte en la relación jurídico material establecida por la declaración del régimen de propiedad horizontal, el cual regula las relaciones entre los propietarios y entre estos y la comunidad de la que forman parte.

Los derechos y obligaciones del arrendatario de local de negocio respecto del arrendador quedan encuadrados en las disposiciones del contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil y en las estipulaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Salvo pacto en contrario, es obligación del propietario asumir las obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, entre ellas las establecidas en su artículo 10 relativas a las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble.

A pesar de ello, la práctica jurídica demuestra que el arrendatario puede, en determinados casos, verse afectado directamente por la ejecución de actos derivados de las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o que les alcancen indirectamente, por simple conexión, dada su condición de titulares de la posesión de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Esta conexión puede en

* Trabajo realizado en el marco del del Proyecto I+D+i PID2021-128913NB-I00, titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, financiado/a por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y “FEDER Una manera de hacer Europa” dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato, en el marco del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN- 34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana



determinados casos atribuirle la responsabilidad de realización de las obras necesarias para el inicio de su actividad.

HECHOS

Existen en España múltiples locales arrendados para el ejercicio de actividades comerciales o de negocio ubicados en inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal. En muchos casos, bien por el estado del local a la firma del contrato o por adaptación a las directrices en materia de imagen o marca comercial, la empresa arrendataria debe adecuar el estado del local antes del inicio de la actividad y solicitar, para la implantación de la actividad correspondiente, licencia de obras y actividad y posterior licencia de funcionamiento.

En el marco del procedimiento de solicitud y obtención de dichas licencias, la Administración puede apreciar deficiencias relacionadas con la normativa urbanística y requerir a la empresa arrendataria, como solicitante de las referidas licencias, realizar las obras oportunas para adecuar el local a las exigencias en materia de seguridad, habitabilidad o accesibilidad. La parte arrendataria, por su parte, siempre que no lo haya hecho la Administración, debe valorar si se trata de obras necesarias incluidas en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal que deberían ser ejecutadas y costeadas por la parte arrendadora como parte sometida al régimen de la propiedad horizontal o bien, a falta de pacto al respecto, obras cuya necesidad surge de los requisitos de la propia actividad del local comercial y que no son encajables en las previsiones legales que atribuirían la responsabilidad al arrendador.

El artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, establece que tendrán carácter obligatorio, siempre que vengan impuestos por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, entre otros, los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.

Siendo en este supuesto la responsabilidad atribuible a la Junta de Propietarios, previa concreción del tipo de obra requerida para el inicio de la actividad en función de los elementos del inmueble a los que afecta, la cuestión a dilucidar para la determinación de la responsabilidad de las partes del contrato de arrendamiento de local sería:



- En primer lugar, la existencia de cláusulas específicas en el contrato de arrendamiento sobre la responsabilidad de cada parte en estos supuestos.
- En segundo lugar, la definición del concepto de obras necesarias y quien sería responsable de la ejecución de dichas obras: el arrendador como parte sujeta a las obligaciones del régimen de la propiedad horizontal o, en su caso, de lo estipulado en la legislación de arrendamientos urbanos, o el arrendatario como generador ex post facto, tras la firma del contrato y según el uso destinado al inmueble, de la necesidad de dichas obras.

1. Libertad de pactos entre arrendador y arrendatario y cláusulas específicas en el contrato de arrendamiento de inmueble de uso distinto a vivienda. Concepto de uso convenido

1.1. Libertad contractual. En los arrendamientos para uso distinto de vivienda objeto de estudio rige la libertad general de pactos entre las partes reconocida en el art 1255 CCy lo adecuado en estos casos sería plasmar por escrito el concreto régimen de responsabilidad en los diferentes tipos de obras que pueden darse previamente al inicio de la actividad y durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

En todas aquellas materias donde no se hayan establecido cláusulas específicas, habrá que remitirse a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual remite igualmente a través de su artículo 30 por analogía a lo dispuesto para las obras en el alquiler de vivienda habitual. Al respecto es preciso señalar que no es de aplicación en este concreto tipo de contratos la legislación de protección al consumidor, presumiéndose la inexistencia de cláusulas abusivas. El único límite que operaría en este campo sería el establecimiento de cláusulas desorbitadas que hicieran inviable el ejercicio de la actividad y que deberían ser alegadas en su momento a instancia de parte.

1.2. Concepto de uso convenido. A falta de pacto expreso sobre las obras, entraría en juego el concepto de uso convenido de los artículos 1554.2 CC y 21 LAU. Si el uso convenido está correcta y minuciosamente estipulado en el contrato, el arrendador debería hacerse cargo de dichas obras necesarias para servir al uso convenido, pues se corresponderían con las ordenadas por la Administración competente para el otorgamiento de la licencia de actividad y funcionamiento.

Si el uso no fue estipulado o lo fue vagamente, habría que analizar si el local cumplía genéricamente ab initio, sin referencia a una actividad concreta, con la normativa de



seguridad, habitabilidad o accesibilidad vigente, en cuyo caso el propietario-arrendador podría alegar este hecho para oponerse a la responsabilidad de realización de dichas obras, cuya necesidad habría sido creada ex post facto por el arrendatario, aplicando *mutatis mutandi* lo dispuesto en el artículo 21.1 LAU.

Todo lo anterior no obsta a que, dadas las necesidades o estrategias comerciales, en muchos casos será la parte arrendataria la que asuma por su propio interés la realización voluntaria de dichas obras para dar cumplimiento a su plan de negocio, a pesar de que legalmente la responsabilidad pudiera corresponder a la parte arrendadora, con independencia de las correspondientes acciones legales posteriores a la ejecución de las obras. Esta facultad estaría cubierta, como se explicará más adelante, por aplicación analógica del artículo 21.3 in fine LAU, para evitar una incomodidad grave derivada del retraso en la apertura de la actividad

2. Inexistencia de referencias legales expresas al concepto de obras de adaptación del inmueble para el inicio de la actividad comercial

Un análisis de los diferentes textos legales aplicables a los contratos de arrendamiento de local para actividades comerciales conduce a la conclusión de que no existe referencia alguna al concepto de obras de adaptación del inmueble para el uso al que se le destina. Como se delimitará en el siguiente punto, esta figura debe encajarse por analogía en los conceptos de obras necesarias regulados en la LPH, CC y LAU, pudiendo ser objeto de aplicación cualquiera de esas leyes en la medida en que las obras reúnan los requisitos establecidos en cada una de ellas.

Ello implica que podrían existir obras necesarias con requisitos encajables tanto en la Ley de Propiedad Horizontal como en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. Delimitación del concepto de obras necesarias en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y Ley de Arrendamientos Urbanos

Es importante delimitar y analizar las diferencias entre el concepto de obras necesarias establecido en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal y los conceptos regulados en el Código Civil y en la LAU, pues de su encaje en una u otra norma dependerá la asunción de responsabilidad por las diferentes partes en juego y el régimen de ejecución de la misma.