

LAS OBRAS Y MEJORAS EN LAS FINCAS ARRENDADAS

La regulación de las obras y mejoras en las fincas es una cuestión importante a la hora de pactar el arrendamiento de una finca. El siguiente artículo pretende dar respuestas a cuestiones de delimitación de responsabilidades entre arrendatario y arrendador.

Begoña Pernas

La normativa viene contenida en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos que ha sido modificada por la reforma realizada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, y resultado de ello es la configuración de un régimen que se articula de la siguiente forma:

- Se ha utilizado la normativa precedente al 2003, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes.
- La Ley es lo suficientemente abierta y flexible para que la casuística que pueda presentarse se pacte por las partes.
- La normativa otorga especial relevancia a que el arrendatario realice las obras con el consentimiento expreso del arrendador.

En un contrato de arrendamiento rústico de una finca, ¿qué tipo de obras y mejoras son a cargo del arrendatario?

La parte arrendataria será responsable de aquellas obras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, las obras que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o

administrativa firmes, así como las obras que vengan impuestas por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad. Esta obligación viene motivada porque la modernización de los regadíos constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España, y se trata de evitar que los arrendamientos de fincas situadas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización.

La realización de estas obras dará algún derecho al arrendatario?

El arrendatario no tendrá derecho por la realización de las obras citadas en el punto anterior, ni a la disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

Qué limitaciones tiene el arrendatario para hacer obras que afecten a los vallados o cerramientos de las fincas?

Únicamente en el caso de que lo acuerde de forma expresa con el arrendador, el arrendatario podrá hacer obras que

afecten a las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación.

El arrendatario sí podrá hacer obras en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico.

En caso de duda, ¿existe algún criterio de interpretación sobre quien ha realizado las obras?

Existe una presunción de que las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario.

Por qué es tan importante que las obras se realicen con el consentimiento del arrendador?

Porque la ley contempla la posibilidad de que, finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tenga derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado

con el consentimiento del arrendador.

Tiene el arrendador la obligación de consentir obras de accesibilidad?

El arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que sirvan de vivienda siempre que notifique previamente al arrendador y que ello no provoque una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio.

En qué supuestos está obligado el arrendador a consentir esas obras?

Siempre que sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica.

¿Qué obligaciones conlleva para el arrendatario la realización de esas obras?

Si así se lo exigiera el arrendador, al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior.