

ARRENDAMIENTOS. Arrendamientos "ad meliorandum". Con el término de arrendamiento "ad meliorandum" se conoce a aquellos arrendamientos cuya característica principal es el pacto mediante el cual el arrendatario asume, como obligación principal, la de mejorar o acondicionar la vivienda, sustituyendo total o parcialmente el precio o la renta por esta obligación, con el compromiso de que, al finalizar el contrato, las obras quedarán en propiedad del arrendador, sin indemnización alguna a su cargo.

Es un contrato que ha tenido una regulación específica en el ámbito de los arrendamientos rústicos, y tradicionalmente excluido de la legislación locativa especial urbana, junto con el arrendamiento "ad aedificandum", por la tesis de su complejidad, y de que las prestaciones no dinerarias constituían el factor decisivo de la relación contractual y la causa de su celebración, siendo esencial el precio cierto, y concurriendo factores de liberalidad (SSTS de 3 de abril de 1984, 10 de junio de 1986 y 29 de diciembre de 1986).

Si es dudoso que como contrato atípico mixto al amparo del art. 1255 CCiv no estuviera arropado en general por la LAU 1964, a partir de la publicación de la LAU 1994 no existe mayor inconveniente legal para incluirlos en su normativa, y no sólo los de uso distinto del de vivienda, en los que, a partir de la entrega de "una edificación" -art. 3 LAU 1994-, se opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, con aplicación sólo supletoria de la Ley y del Código Civil, sino también en los de vivienda.

La relación contractual debe asentarse sobre la base de la cesión del uso de una edificación habitable, cuyo destino primordial sea el de vivienda, a cambio de una renta, que no tiene por qué ser exclusivamente dineraria. De un lado, la obligación pactada a cargo del arrendatario de introducir mejoras no altera la nota de habitabilidad exigida por la norma, ni vulnera las medidas de protección

que la Ley le concede, desde el momento en que se trata de unas obras que, a diferencia de las de conservación, sí pueden ser objeto de ese pacto inicial, tratándose además de un pacto que no colisiona con los demás derechos y obligaciones, y que puede resolverse con carácter general, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1124 CCiv, al que se remite el art. 27 LAU 1994; y de otro, sería burlar el sometimiento a la LAU 1994 el contrato que tenga por objeto una vivienda, por el simple hecho de introducir en el contrato una cláusula mediante la cual se autoriza o se obliga al arrendatario a realizar cualquier otra prestación distinta del pago de la renta, como la de acondicionar o mejorar la vivienda.

Cosa distinta sucede en los arrendamientos "ad aedificandum", en los que no se cumple uno de esos presupuestos básicos, como es el de la entrega de una edificación habitable.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

3

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

4

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

5

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com