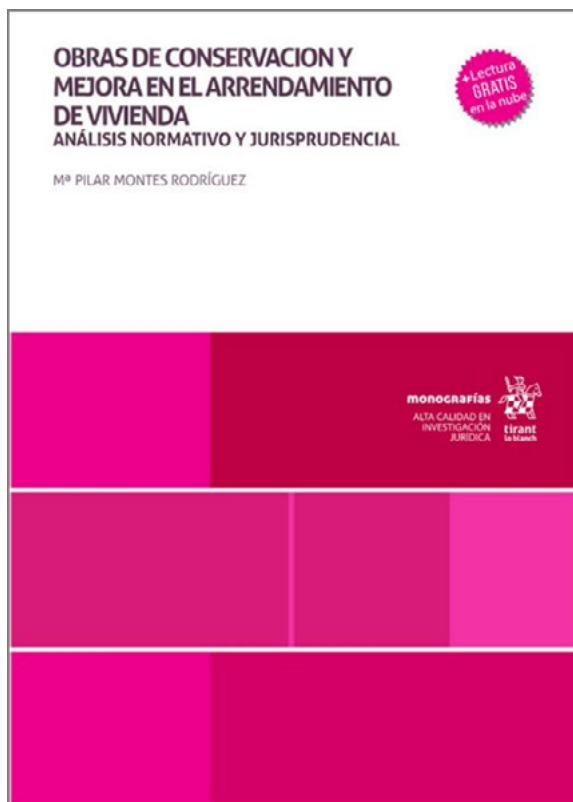


MONTES RODRÍGUEZ, M.P.: *Obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda. Análisis normativo y jurisprudencial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, 304 pp.



En la obra objeto de esta recensión se analiza el régimen jurídico de las obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda incluido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y como han evolucionado sus reglas en los casi 30 años de vigencia de la norma. Así mismo se estudia como los tribunales han ido adaptando al caso concreto dichas normas, resolviendo los problemas más habituales en la práctica y evolucionando en su doctrina atendiendo a la realidad social de los nuevos tiempos. Y como las normativas dictadas con ocasión de la crisis sanitaria provocada por la COVID 19 y económica tras la guerra de Ucrania, especialmente para prevenir la pobreza energética, pueden afectar a la problemática objeto de estudio. Por último, se realiza un breve pero intenso análisis de la recientísima Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que establece nuevos deberes para el propietario arrendador y correlativos nuevos derechos para el arrendatario, relevantes en la conservación, rehabilitación y mejora de la vivienda arrendada, como el de información completa, objetiva, clara y veraz sobre las características físicas y jurídicas del inmueble.

La obra ha sido publicada por una de las editoriales de más prestigio en el ámbito jurídico, Tirant lo Blanch, que goza de una alta calidad en investigación jurídica, así como una consolidada difusión internacional. Está situada en la primera posición del ranking SPI (Scholarly Publishers Indicators) del año 2018.

Respecto a la autora, M^a Pilar Montes Rodríguez se licenció Derecho en 1988 en la Universitat de València. Tras recibir una beca predoctoral de la Generalitat Valenciana en líneas de actuación preferente sobre protección de los consumidores realizó los cursos de doctorado en el Departamento de Derecho civil de la Universidad de Valencia y en 1998 se doctoró en Derecho con calificación Sobresaliente cum laude, al defender una tesis dirigida por el Dr. Rafael Ballarín Hernández con el título *La oferta publicitaria como contenido contractual exigible por los consumidores y usuarios*. Desde 1999 es profesora Titular de Escuela Universitaria del Departamento de Derecho civil de la Universitat de Valencia. El derecho de contratos y la protección de los consumidores ha sido su línea principal de investigación, centrada especialmente en la compraventa de vivienda, el crédito inmobiliario, el comercio electrónico, el usuario bancario, las garantías del crédito y el arrendamiento rústico y el de vivienda, objeto de la presente monografía. También los menores, el derecho de daños y el derecho sucesorio han sido objeto entre otros temas de su investigación. Premio SAVIS EN DRET 2012, otorgado por la Cátedra Institucional de Derecho Foral Valenciano, al mejor trabajo sobre derecho positivo valenciano por su participación en el libro colectivo *El Régimen Económico Matrimonial de la Comunidad Valenciana*. Desde 2019 es Árbitro de la Junta Arbitral de Consumo de Valencia.

La Dra. Montes Rodríguez ha formado parte de diversos proyectos de investigación interdisciplinares. Y desde 2022 es miembro del Proyecto TED2021-129787B-I00, financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea "NextGenerationEU"/PRTR, denominado COMUNIDADES DE AUTOCONSUMO CLAVE EN LA TRANSICION ENERGETICA y cuya IP es M^a José Vañó Vañó, y en el que, como investigadora, se dedica al estudio de la pobreza energética y su efecto en los consumidores vulnerables. Buena parte de dicha investigación se plasma en la presente obra, que dedica parte de su análisis a la imprescindible aplicación de la nueva normativa sobre eficiencia energética y prevención de la pobreza energética a las obras de conservación y mejora en los arrendamientos de vivienda.

Por lo que respecta a la estructura de la obra, esta se divide en tres partes diferenciadas. Una primera dedicada a encuadrar normativamente el problema objeto de análisis, las obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda. Por ello, tras una introducción dedicada a la exposición de los objetivos de estudio, se analizan los antecedentes históricos que llevaron a dictar la Ley

29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, y el régimen jurídico de las obras de conservación y mejora en el arrendamiento de vivienda en ella incluidos. Además, se dedica un apartado especial a las modificaciones más recientes de la citada normativa, derivadas de la Ley 4/2013, el RD Ley 2019 y la nueva y muy reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo sobre el Derecho a la vivienda. A ello se debe añadir referencia expresa a las medidas de carácter excepcional dictadas por la pandemia COVID 19 y la Guerra de Ucrania, en buena medida todavía vigentes. Y, teniendo presente el proyecto de investigación al que dedica su esfuerzo la autora, no podía dejarse de lado la normativa estatal y autonómica sobre rehabilitación de viviendas y especialmente aquella dirigida a prevenir la pobreza energética buscando una mayor eficiencia energética en la vivienda arrendada.

La segunda parte de la obra se dedica específicamente al análisis de las obras de conservación, su régimen jurídico y la jurisprudencia que se ha dictado al respecto durante los últimos 25 años, sus diferencias con otras figuras, y los sujetos obligados a su realización: arrendador y arrendatario. Respecto de uno u otro se analizan los supuestos en que están obligados, su ejecución y los remedios frente a su incumplimiento.

La tercera parte se centra en el análisis de las obras de mejora, su régimen normativo, las obras de mejora ejecutadas por el arrendador con o sin necesidad de consentimiento del arrendatario y los derechos que el arrendatario tiene frente a las mismas así como sus propias obras de mejora.

Finaliza esta obra, como no podía ser de otro modo, con las conclusiones de la autora, la extensa bibliografía utilizada y un completo índice jurisprudencial.

En definitiva, la obra que se reseña constituye una obra de referencia dentro del arrendamiento de vivienda, donde el lector podrá disponer de las claves para conocer cual es el actual régimen normativo aplicable a las obras de conservación y mejora a realizar en la vivienda arrendada, los abundantes problemas que se suscitan en la práctica y como han sido resueltos, con mayor o menor acierto, por nuestros tribunales.

José Ramón de Verda y Beamonte
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Valencia