

## **Obras, mejoras y reparaciones en los alquileres de vivienda.**

### **¿Quién debe pagar?**

Los arrendamientos de vivienda suelen a menudo presentar problemas relacionados con la habitabilidad de las mismas o con las obras realizadas por los inquilinos. A continuación, clarificamos el régimen jurídico relacionado con este asunto.

#### **1. ¿Qué sucede con las reparaciones destinadas a la conservación de la vivienda?**

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario, es decir, las asumirá la persona que viva en la vivienda. El arrendador, por el contrario, está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, a fin de servir al uso pactado en el contrato, excepto si el deterioro es causado por el propio inquilino. Estas obras no permiten al arrendador elevar la renta pactada en el contrato.

#### **2. ¿Debe el inquilino soportar las molestias derivadas de esas obras de conservación? ¿Tiene derecho a alguna indemnización por este motivo?**

Si la ejecución de la obra no puede razonablemente diferirse hasta que concluya el contrato de alquiler, el inquilino estará obligado a soportarla, aunque ello le ocasione molestias o le prive del uso de una parte de la vivienda. Ahora bien, si la obra durase más de 20 días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado.

#### **3. ¿Qué sucede con las obras de mejora? ¿Quién debe pagarlas, quién debe soportar las molestias?**

El arrendador que se proponga realizar obras de mejora, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, fecha de inicio de las mismas y coste previsible. Durante el mes siguiente a recibir dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de un modo irrelevante a la vivienda.

Si el arrendatario desiste, el arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzarse las obras. Por otro lado, si no desiste del contrato, el arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a

efectuar.

#### **4. ¿Puede el arrendatario realizar obras en la vivienda arrendada? ¿Qué sucede si ya las ha realizado?.**

El arrendatario no podrá, sin consentimiento por escrito del arrendador, realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, y en ningún caso podrá hacer obras que provoquen una disminución de la seguridad o estabilidad de la vivienda. El arrendador que no haya autorizado la realización de las obras, podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas a su estado anterior o bien conservar la modificación realizada sin tener que pagar nada por ello.

#### **5. ¿Qué sucede con las obras de adaptación de la vivienda si el arrendatario sufre algún tipo de discapacidad?**

En este caso, el arrendatario podrá realizar las obras para adecuar la vivienda a sus necesidades o a las de la persona con la que conviva, siempre que lo notifique previamente al arrendador. Cuando finalice el contrato, el arrendatario deberá reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

Última revisión junio 2006

Fuente: Revista RACC (junio 2006)

**Álvarez Mata Advocats ■ Alvafarm Abogados S.L**

---

C/Casp 39, entlo 2º ■ 08010 Barcelona  
info@abogadosalvarez.com - Tel: +34 932 172 579

