

OBRAS EN LA VIVIENDA ARRENDADA

Debemos distinguir entre dos tipos de obras: las necesarias o de conservación y las de mejora.

Las obras de conservación

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean precisas para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas, salvo que el deterioro sea imputable al inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no sea responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto...) y que dan lugar a la extinción del contrato. En estos supuestos, el propietario no tendrá derecho a elevar la renta de la vivienda.

En cambio, el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, es decir, las pequeñas reparaciones, serán a cargo del inquilino o arrendatario (bombillas, grifos, llaves de luz, persianas, manillas de puertas, etc).

El arrendatario deberá tolerar todas aquellas obras de conservación del inmueble que no puedan ser objeto de retraso hasta que concluya el contrato de arrendamiento. En aquellos casos en que dichas obras se prolonguen durante más de 20 días, el inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar a causa de las mismas.

Además, el arrendatario podrá efectuar aquellas obras que deban realizarse con carácter de urgencia para evitar daños graves e inmediatos, siempre que se lo comunique al propietario, teniendo derecho a que éste último le restituya el importe abonado por las mismas.

Por último, si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización hacen inhabitable la vivienda, el arrendatario podrá optar por suspender o extinguir el contrato sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización.

La suspensión del contrato implica que tanto el plazo de duración del contrato como la obligación de pagar la renta, se detienen hasta el fin de las obras.

Las obras de mejora

Las obras de mejora son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

Si la realización de éstas no puede ser objeto de retraso hasta que finalice el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá que tolerarlas como en el caso de las obras de conservación; si se prolongan durante más de 20 días, el arrendatario tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar.



En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino con al menos 3 meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el arrendatario podrá ejercer su derecho de desistimiento del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten a la vivienda. Si opta por desistir del mismo, dicho contrato finalizará en el plazo de 2 meses sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.