

2. Preguntas frecuentes sobre obras de mejora y conservación de la vivienda (FAQ's)

En este documento encontrarás preguntas frecuentes con sus respuestas según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que nos hacemos todas cuando se estropea alguna cosa en casa y/o tenemos alguna avería. ¿Quién las debe pagar? ¿La obra o reparación afectará a mi renta?

Lee con calma este documento y acercate a la PAH de Barcelona para asesorarte colectivamente. Juntas sí se puede :)

2.1 ¿Qué son las obras de conservación de una vivienda?

Son obras de conservación aquellas obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en un estado idóneo para poder ser habitada. Ejemplos: goteras, techos caídos,

2.2 ¿Qué son las obras de mejora de una vivienda?

Son obras de mejora aquellas que no son indispensables para el mantenimiento de la vivienda sino que únicamente aumentan la calidad y comodidad del inmueble. Ejemplos:

2.2 ¿Quién está obligada a hacer las obras de conservación?

La propiedad está obligada a hacer todas las reparaciones necesarias para que la vivienda sea habitable.

- Si tu vivienda necesita obras necesarias para ser habitada dignamente puedes reclamar a la propiedad mediante el [\[doc_PAHbcn_alquileres_7\]](#) =doc2 la ejecución de las obras. Te recomendamos que también presentes el [\[doc_PAHbcn_alquileres_8\]](#) =doc3 a la administración para informar que estás reclamando la necesidad de unas obras de conservación de la vivienda y así reclamar una inspección.

- Durante los tres primeros años del contrato, el propietario no podrá cobrar ninguna cantidad a la inquilina en concepto de obras. Y no tendrá derecho a elevar la renta cuando el deterioro no sea culpa de la inquilina.

- Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que la inquilina se vea privada. Para reclamar dicha disminución ver [\[doc_PAHbcn_alquileres_9\]](#)

DOCUMENTO ÚTIL Nº 4

- La inquilina tendrá que comunicar a la propiedad lo más rápido posible la necesidad de las obras. Lo puedes hacer con el [\[doc_PAHbcn_alquileres_10\]](#) **DOCUMENTO ÚTIL Nº 5**

- Si las obras se hacen de forma urgente para evitar un daño grave, el inquilino, previa comunicación al propietario, podrá realizarlas y exigir de inmediato el pago a la propiedad. Si has tenido que hacer esto puedes utilizar el [\[doc_PAHbcn_alquileres_11\]](#) **DOCUMENTO ÚTIL Nº 6**

Tienes que saber que:

Cuando se estén haciendo esas obras de conservación, la inquilina podrá suspender el contrato hasta que acaben las obras. La suspensión implica:

- Que se paran los plazos del contrato
- Y que se suspende la obligación de pagar la renta.

2.3 ¿Quién está obligada a hacer las obras de mejora?

Si la propiedad quiere realizar obras de mejora en la vivienda, la propiedad se lo tendrá que notificar por escrito con 3 meses de antelación al inicio de las obras a la inquilina

La inquilina está obligada a soportarlas y tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda disfrutar. **Que vol dir?**

Cuando la obra no pueda retrasarse, la inquilina estará obligada a soportarla. Si la obra dura más de 20 días, se podrá reducir la renta en proporción a la parte de la vivienda afectada por las obras. Reclama mediante el [\[doc_PAHbcn_alquileres_9\]](#) **DOCUMENTO ÚTIL N° 4**

2.4 ¿Y si yo, como inquilina quiero hacer obras?

Para hacer cualquier obra necesitarás el consentimiento escrito del propietario. A tener en cuenta que si las obras las hicieras sin autorización de la propiedad, cuando finalice el contrato se podrá obligar a que repongas las cosas al estado anterior a hacer las obras sin que puedas reclamar indemnización alguna. Si tienes pensado hacer alguna obra solicítalo mediante este [\[doc_PAHbcn_alquileres_12\]](#) **DOCUMENTO ÚTIL N° 7**

Debes de saber que sí podrás hacer aquellas obras (previa notificación por escrito a la propiedad) necesarias para que la vivienda pueda ser utilizada de forma adecuada por personas con diversidad funcional o persona mayor de 70 años. Si al finalizar el contrato la propiedad exige reponer la vivienda a su estado anterior a la realización de las obras, la inquilina está obligada a hacerlo.

En el momento de firmar el contrato se podrá pactar sustituir el pago de la renta de alquiler por la ejecución de obras por parte de la inquilina. En el caso de que no se haya pactado en el momento de la firma del contrato, se podrá solicitar, posteriormente y por escrito, a la propiedad la sustitución del pago de la renta arrendaticia por la ejecución de obras en la vivienda mediante el [\[doc_PAHbcn_alquileres_13\]](#) **DOCUMENTO ÚTIL N° 8.**

Si en el momento de alquilar la vivienda, pensamos que sería conveniente hacer obras, tiene que quedar recogido en el contrato de alquiler.

Ejecutar obras no autorizadas podría ser causa de desahucio. Por ese motivo es muy importante formalizar el [\[doc_PAHbcn_alquileres_12\]](#)