

**ARRENDAMIENTOS. Derechos del arrendatario no mejorante.** Durante el plazo de un mes desde la notificación por el arrendador de las condiciones de las obras de mejora que se propone realizar en la cosa arrendada, el arrendatario puede adoptar cualquiera de las siguientes cuatro posturas:

- Desistir del contrato por afectar las obras de modo relevante a la vivienda arrendada (art. 22.2 LAU 1994).

Este desistimiento provocado es una denuncia indirecta del lado del arrendador, que por arropada en causa legal, no puede generar "per se" indemnización de cualquier tipo.

La relevancia de la afectación a la vivienda de las obras debe entenderse para el uso convenido, es decir, la habitabilidad como una cuestión de hecho para cuya apreciación habrá que atender a las condiciones establecidas para servir al uso convenido en el contrato.

En caso de que el arrendatario desista del contrato, el art. 22.2 LAU 1994 le concede el derecho a seguir ocupando la vivienda durante el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento. Es éste un plazo que parece razonable para que el arrendatario pueda buscar en el mercado nuevas soluciones a su necesidad primaria de habitar y ocupar una vivienda. Además, la Ley garantiza al arrendatario el goce pacífico de la misma, puesto que durante ese plazo de dos meses no podrán comenzar las obras. Claro que, nuevamente, si las obras de mejora son obligatorias por decisión de Autoridad o Junta de Propietarios puede no poderse cumplir, ya que esto se piensa para mejoras que dependen de la iniciativa del arrendador. Si deben empezar antes las obras por imperio de tercero, amparado en la Ley, se producirá el desalojo del arrendatario, que evidentemente no tendrá deber de pagar rentas desde entonces.

- Solicitar la suspensión del contrato, sin indemnización alguna, en caso de que las obras acordadas por una Autoridad competente haga inhabitable la vivienda (art. 26 LAU 1994).

Si las mejoras forzosas implican inhabilitación, la facultad de desistimiento no excluye la facultad de suspender el contrato a que hace mención el art. 26 LAU 1994, que podrá ser ejercitada por el arrendatario en cualquier momento anterior al inicio de las obras de mejora.

- Discutir la naturaleza obligatoria o forzosa de las obras de mejora.
- Simplemente aceptar la realización de las mismas.

Habrá consentimiento tácito en caso de que el arrendatario deje transcurrir el plazo de un mes sin contestar al requerimiento.

- Reducción de la renta.

Si, durante el plazo de un mes desde la notificación, el arrendatario acepta o no discute las condiciones de las obras de mejora forzosas, el art. 22.3 LAU 1994 le concede el derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas.

El criterio es restrictivo: sólo tendrán derecho a la reducción de renta aquellos arrendatarios que se vean privados de parte de la vivienda por causa de las obras de mejora, y no quienes sufran simples o meras molestias en la vivienda o en sus accesos, que no podrán reclamar los beneficios concedidos al arrendatario en el art. 22.3 LAU 1994.

Para el cálculo de la reducción de renta debe ponderarse en función a la utilidad de la parte de la vivienda o accesorio afectado, y no a su simple

extensión, por lo que resulta aconsejable que las partes acuerden previamente a la realización de las obras de mejora el importe o cuantía de la reducción de renta.

Por lo demás, la reducción de la renta opera únicamente durante el tiempo en que el arrendatario se vea privado de parte de la vivienda por causa de las obras de mejora realizadas por el arrendador, y finalizada la realización de las obras de mejora, el arrendatario estará obligado al pago de la renta que venía pagando antes de la ejecución de las obras, incrementada en su caso por el aumento deducido del art. 19 LAU 1994.

- Indemnización de los gastos.

El art. 22.3 LAU 1994 concede al arrendatario que soporte las obras de mejora el derecho a la indemnización de los gastos que "le obliguen a efectuar", que son aquellos que derivan o son consecuencia directa de las obras de mejora, estrictamente para mantener las condiciones de habitabilidad alteradas en la vivienda o en cualesquiera otras dependencias o servicios cedidos como accesorios a la misma, por la ejecución de éstas, y no aquellos otros que el arrendatario se proponga realizar por razones de simple comodidad u ornato.

El criterio de indemnización son los gastos que el arrendatario hubiera podido evitar si las obras de mejora no se hubiesen realizado. En un extremo está la indefinición entre obras de reparación y de mejora, y en el otro, las que privan de habitabilidad y vengán impuestas por una Autoridad, en que conforme al art. 26 LAU 1994 no procede indemnización. Cuando las mejoras son forzosas por acuerdo de Junta de Propietarios pudiera el arrendador forzado que esté obligado a indemnizar instar el reembolso de ésta.

En todo caso, no tienen el concepto de renta, ni de cantidad asimilada a la misma, y por ello, en principio, el arrendatario no puede compensar del importe de la renta la cuantía de los gastos indemnizables, sino que el arrendatario deberá justificar previamente esos gastos, y en su caso, requerir el pago de los mismos.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

4

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

5

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)