

Las obras y reparaciones en los arrendamientos

Los gastos por obras y / o reparación en los arrendamientos viene claramente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos; estableciéndose quien debe ocuparse de ellos, o el propietario o el inquilino.

En este sentido la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en el **artículo 21** que el propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones habitables, excepto si los desperfectos son causados por el inquilino. Esto significa que, si se trata de un fallo estructural o que afecta a la habitabilidad del piso, como un problema con la instalación eléctrica o una tubería rota, correrá a cargo del propietario.

Por el contrario, serán de cargo del inquilino las pequeñas reparaciones que surjan por el uso normal de la vivienda.

Y regulándose en el **artículo 22** las obras de mejora, que establece entre otras cosas que el arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

En principio, conforme a la normativa, hay que diferencia entre **reparación, mejora o mantenimiento** de la vivienda, y siempre teniendo en cuenta que el desperfecto no sea imputable a alguna de las partes, porque en este caso la generadora del desperfecto deberá asumir su coste.

Por lo tanto, por **reparación** se entiende el arreglo de un daño o desperfecto que impide el uso normal de la vivienda; como podría tratarse de averías en la calefacción, en las persianas, goteras, atasco en los desagües, etc. Todas estas reparaciones las asumirá obligatoriamente el **propietario** del inmueble, es decir el arrendador; siempre y cuando, como me he referido anteriormente, no haya sido por causa del arrendatario, ya sea, por dolo, imprudencia o algún despiste.

Por **mejora** se entiende cualquier obra que no corrige un fallo; lo que se busca es la modernización o mejora de la vivienda. En principio si el contrato no dice otra cosa, estas corren a cargo del propietario; con la salvedad que la mejora no sea necesaria y la quiera realizar el arrendatario, en cuyo caso este tendrá que asumirla.

Por último, las obras o reparaciones de mantenimiento del inmueble serán aquellas reparaciones pequeñas y necesarias para el correcto funcionamiento de la vivienda en el día a día; o aquellas que se producen por el uso normal de las cosas. Como podría tratarse del cambio de bombillas, arreglar un grifo que gotea, puertas que no cierra bien, reparar un enchufe; pues bien estas si son **a cargo del inquilino o arrendatario**; ya que forman parte del uso cotidiano del inmueble y se deben al desgaste por el uso, y no a un fallo de la instalación.

Asimismo, los mayores problemas surgen en las llamadas reparaciones de urgencia, que surge sin que nadie se espere, y que son fundamentales para la habitabilidad del inmueble. Son aquellas que no se pueden prever ni posponer porque afectan directamente la habitabilidad de la vivienda, o ponen en riesgo la seguridad y salud de los inquilinos.

Como normalmente se trata de reparación que impiden el uso normal de la vivienda, serán a cargo del propietario. Y si éste no atiende la reparación urgente de manera inmediata, el inquilino puede llevarla a cabo y, después, exigir el reembolso de los gastos.

Parar ello, debe obligatoriamente notificarlo al propietario lo antes posible, y si realiza la reparación debe conservar todos los comprobantes y facturas para poder reclamar el abono correspondiente.

Con todo esto, la Ley lo que tiene en cuenta es que el propietario debe garantizar que la vivienda se mantiene en condiciones adecuadas durante toda la duración del contrato de alquiler; debiéndose hacer cargo de las reparaciones que sean necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, esto incluye problemas estructurales, de fontanería, electricidad, calefacción y otros servicios básicos.

Y si la vivienda forma parte de un edificio, el propietario también es responsable del mantenimiento de las zonas comunes, escaleras, ascensores, piscina, jardines, tejado.

Por otra parte, el inquilino también tiene una serie de obligaciones en cuanto al cuidado y mantenimiento; como son las pequeñas reparaciones por uso cotidiano, que son consecuencia del desgaste natural por el uso cotidiano, como reparar un enchufe o engrasar una cerradura. Además de cuidar de la vivienda, y usarla de forma responsable; comunicando inmediatamente cualquier desperfecto grave que afecte a la misma.

Salvo mejor opinión en derecho.

