

NOTA DE PRENSA

Quién debe pagar las reparaciones en un piso de alquiler: ¿casero o inquilino?

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece unas normas sobre quién debe asumir este tipo de gastos

Barcelona, 11 de octubre de 2023. Las cinco averías más comunes en un piso son grifos que pierden agua, inodoros atascados, roturas de la caldera, humedades y goteras y enchufes rotos, según un estudio de Fotocasa. De hecho, 4 de cada 10 hogares tuvo que hacer frente a una avería o reparación en 2021 y el 35% de sus usuarios invirtió más de 500€ en solucionarlo, indica HomeServe, empresa especializada en el mantenimiento del hogar.

Teniendo en cuenta que un 16% del total de los hogares están en régimen de alquiler (2,9 millones), según datos del 2021 del INE, ¿quién se encarga de pagar esas reparaciones costosas: el casero o el inquilino?

Las reparaciones necesarias o de conservación son las indispensables para mantener la vivienda en uso y las impuestas por las autoridades. Son obligatorias para la propiedad siempre que la causa no sea provocada por un mal uso del inquilino. “Si el propietario no realiza esas reparaciones, el inquilino tiene tres opciones: ponerlo en conocimiento del arrendador para que lo repare en el momento en que se produce el siniestro o la avería; realizarlas él mismo previa notificación al propietario; o resolver el contrato si ha cumplido con sus obligaciones y el propietario no repara”, indica Montserrat Martín, abogada de ARAG.

Por otro lado, el mantenimiento de la vivienda y las pequeñas reparaciones le corresponden al inquilino. Es decir, todo aquello que se estropee por el uso diario. “La cuestión es que la ley no especifica claramente qué se considera pequeña reparación, por lo que los tribunales han establecido dos criterios”, indica Martín. Uno es la duración del contrato: si se estropea algo en los primeros meses de estancia del inquilino, lo repara el propietario. Después ya se presume que se ha producido un mal uso. El otro criterio es que el coste de dicha reparación no supere los 150€, aunque en otras sentencias se establece que el coste no supere el 50% de valor del bien nuevo.

¿Qué paga el propietario?

- La renovación o sustitución de instalaciones de agua y desagüe, de gas y electricidad.
- Goteras y humedades o la reparación del tejado para evitar filtraciones.
- Las reparaciones necesarias en puertas y ventanas para que la vivienda esté cerrada y sea segura.
- Calefacción y aire acondicionado. Salvo infracción por parte del inquilino, es responsabilidad del propietario el mantenimiento y buen estado de estos aparatos.

¿Qué paga el inquilino?



- Cambiar grifos, desatascar tuberías, cisternas del inodoro, sellado de bañeras y reparación de la caldera.
- Rotura de persianas, cerraduras o cristales y vidrios de puertas y ventanas.
- Tapar agujeros en las paredes, reparar enchufes sueltos y cambiar bombillas.
- Reparación de electrodomésticos.
- Solucionar plagas de cucarachas y otros animales.

Nuevo seguro ARAG Inquilino

Al detectar las necesidades de asesoramiento y asistencia legal de los inquilinos, ARAG ha diseñado un producto específico para inquilinos que les ayude a defender sus intereses. 'ARAG Inquilino' es una póliza de defensa jurídica que ofrece asistencia en la revisión y redacción de contratos y documentos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual, como las comunicaciones relacionadas con obras, reparación y mantenimiento del piso, ruidos, subida del alquiler, entrega de llaves, etc. y tiene cubierta la defensa y reclamación de los términos del contrato. Además, se incluye la garantía de adelanto de la fianza en los casos en los que el propietario no la devuelva, aunque esté obligado a hacerlo.

Para más información:

Maria Llongueras
Comunicación Corporativa
mllongueras@arag.es
Tel. 678 915 308