¿PUEDE EL INQUILINO REALIZAR OBRAS DE CONSERVACIÓN EN LA VIVIENDA ALQUILADA Y EXIGIR LUEGO SU PAGO AL CASERO?

SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El art. 21 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador debe realizar las obras de conservación en la vivienda alquilada. En el mismo sentido se pronuncia el art. 1554 del Código Civil. De este modo, al casero corresponderá el pago de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. No obstante, cuando el deterioro sea imputable al inquilino o las personas de su casa, será éste quien tendrá que asumir los costes, así como el de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
Toda vivienda alquilada debe contar con unas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Y no las reúne, según han venido precisando los Tribunales, si carece de los servicios mínimos imprescindibles como la cocina y el baño. O presenta un grave deterioro o desperfectos que hagan inservible la vivienda. No considerándose tampoco habitables los pisos que no dispongan de gas, luz, agua corriente, caldera, enchufes, desagües, etc.
Lo cierto es que cada vez son más las familias en España que ocupan una vivienda en alquiler. Y muchas de estas viviendas alquiladas están en edificios de más de medio siglo de antigüedad, que pueden requerir obras de reparación para la conservación de la vivienda. Por ello, no es extraño que con frecuencia surjan diferencias entre propietarios e inquilinos acerca de la realización de tales reparaciones. Y que la ejecución de las mismas se demore ante la negativa del propietario a costearlas, pese a que el inmueble pueda necesitar una actuación inmediata, planteándose el inquilino en tal caso la posibilidad de reparar por su cuenta la vivienda alquilada y exigir posteriormente al casero los costes de la reparación. O descontarlos directamente de la renta del alquiler que debe satisfacer al arrendador.
Llegado el caso, el inquilino debe saber que su obligación es comunicar de inmediato al propietario la existencia de desperfectos, y la necesidad de hacer reparaciones para conservar la vivienda. Para ello debe facilitar al casero el acceso al inmueble para que pueda constatar de primera mano cuáles son las deficiencias y las actuaciones que debe realizar. No obstante, al objeto de evitar un daño inminente o una incomodidad grave, la ley permite también al inquilino realizar por su cuenta tales reparaciones. Y exigir posteriormente su importe al arrendador, siempre que las reparaciones a realizar requieran una intervención inmediata y sean de carácter urgente y lo haya comunicado previamente al casero.
En todo caso, la jurisprudencia ha reiterado que dicha alternativa es una excepción al principio general dado que lo procedente será que el arrendador acometa a la mayor brevedad dichas obras y las sufrague a su cargo. Sin embargo, si se dan las circunstancias anteriormente expuestas que recoge el art, 21.3 de la ley arrendaticia, el inquilino podrá acometer por su cuenta las reparaciones necesarias. Y después reclamar al casero el reintegro inmediato de los gastos realizados.