

Las mejores en la vivienda alquilada, tiene que pagar algo el inquilino?

Escrito por ful - 08/10/2009 18:03

Soy inquilino de un piso en barcelona y en la finca se estan efectuando unas obras de mejora, se estan arreglando y impermeabilizando los terrados de la azotea de la finca cambiando telas asfálticas y demas ya que hay humedades y además se esta procediendo a la colocación de un ascensor. El coste de estas obras de mejora, suponen para el dueño del piso el desembolso de 2.800 euros y 4.200 euros respectivamente. Me ha comentado que tengo que abonarle el porcentaje por ley correspondiente por estas obras.

Mi pregunta es:

¿estoy yo obligado por ley, como inquilino a pagar ese porcentaje del que habla sobre las obras, y si es así, de que porcentaje estaríamos hablando, 8, 10, 12% ?

Re: Las mejores en la vivienda alquilada, tiene que pagar algo el inquilino?

Escrito por tucapital.es - 10/10/2009 05:28

El art. 21 de la LAU vigente dice que "las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario." Hay que distinguir por un lado el desgaste por el uso ordinario y por otro las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Estas últimas estaría obligado a realizarlas el arrendador excepto que el deterioro sea imputable al arrendatario.

En definitiva, si es una mejora que el propietario ha querido hacer, es él quien debe de pagar los gastos y no te puede exigir de ninguna manera nada a tí, de hecho, le podrías reclamar dinero si no has podido disponer de la vivienda durante el tiempo que ha durado las obras.

A continuación te pongo algunas preguntas y respuestas sobre este tema]

¿Quién debe realizar las obras de conservación de la vivienda?

Las reparaciones necesarias en la vivienda para conservarla en condiciones de habitabilidad de servir al uso convenido debe hacerlas el propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello pueda elevar la renta.

El inquilino está obligado a soportar las obras de reparación, pero si éstas duran más de 20 días tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se haya visto privado temporalmente por dichas obras.

El inquilino tiene la obligación de comunicar al propietario lo antes posible la existencia de deterioros y permitir al propietario que compruebe los daños por sí o por medio de un técnico.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, deberá hacerlas el inquilino.

¿Puede el propietario hacer obras de mejora?

El propietario puede hacer obras de mejora de la vivienda que no se podrán demorar hasta el fin del

arrendamiento, notificando al inquilino por escrito con tres meses de antelación qué obras se van a realizar, la fecha de comienzo de las mismas, su duración y coste previsible. En este caso el inquilino tendrá derecho a desistir del contrato.

Si el inquilino soporta estas obras, tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se haya visto privado temporalmente por las obras. También tendrá derecho a que le indemnicen los gastos que haya tenido que hacer como consecuencia de las obras.

¿Puede el inquilino modificar la vivienda?

No, a menos que el inquilino obtenga un consentimiento por escrito del propietario para realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda.

Si el inquilino hace esas obras sin autorización, el propietario puede dar por finalizado el contrato, o bien exigir al final del mismo que el inquilino reponga las cosas a su estado anterior, o bien mantener las modificaciones sin abonar ninguna cantidad al inquilino.

=====

Re: Las mejores en la vivienda alquilada, tiene que pagar algo el inquilino?

Escrito por fmejias - 15/10/2009 14:38

Muchas gracias por la respuesta, pero no resuelve mis dudas.

A día de hoy mi arrendador me esta reclamando el 12% sobre una factura de 2800 €, cantidad que le toca pagar a él por coeficiente, por la ejecución de esas obras de conservacion de la finca o sea el arreglo y reparación de las filtraciones de los terrados de la finca o sea 336 € que me dice que le puedo liquidar en un solo pago o en 12 mensualidades de 28 €.

Lo que quiero saber es si yo como inquilino con un contrato de alquiler de 5 años, estoy obligado por ley, a liquidarle esa cantidad al propietario de mi piso o si no és así.

Además me ha echo saber que cuando se proceda a la colocación del ascensor, tambien me cargará ese 12% sobre los 4.200 € o sea 504 €, a liquidarle en un sólo pago ó 12 mensualidas, como yo prefiera.

Muchas gracias

=====

Re: Las mejores en la vivienda alquilada, tiene que pagar algo el inquilino?

Escrito por tucapital.es - 15/10/2009 14:57

Tal y como te he puesto en mi primera respuesta, el inquilino no tiene que pagar nada de las reformas y/o mejoras de la vivienda.

Eso lo debe de hacer el propietario de la vivienda.

Salu2.

=====