

# Desperfectos en la vivienda tras finalizar el contrato de alquiler ¿Quién los paga?

El arrendatario debe devolver la vivienda en el mismo estado en que se le entregó. No obstante, es el arrendador quien tiene la carga de la prueba en el caso de existir daños.

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

El arrendatario (inquilino) está obligado a realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Cuando finaliza el contrato de arrendamiento, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que **el arrendatario (inquilino) debe devolver la vivienda en el mismo estado en que se le entregó**. En consecuencia, responderá de todos aquellos daños que presente la vivienda, salvo de los derivados del desgaste natural por el uso ordinario.

En caso de existir daños, **la carga de la prueba la tiene el arrendador (propietario)**. De ahí la importancia de que cuando finaliza el contrato de arrendamiento debe examinarse al detalle el estado de la vivienda y acreditar los desperfectos, si los hay.

## ¿Cómo evitarlo?

Si eres ARRENDADOR:

- Incluir en el contrato de alquiler una cláusula detallando los elementos que forman parte del contenido de la vivienda alquilada.
- Incluir un reportaje fotográfico del inmueble, dejando de esta manera constancia del estado en el que se entrega para poder compararlo, en su caso, cuando finalice la relación contractual.

Si eres ARRENDATARIO:

- Examinar detenidamente la vivienda y el mobiliario que constituya la vivienda previamente a suscribir el contrato de arrendamiento.
- Confeccionar un inventario manifestando los desperfectos que vayan apareciendo en la vivienda o en el mobiliario.

## ¿Cómo proceder una vez sucede?

- Acudir al acto de entrega de llaves con algún testigo o con un notario para que certifiquen el estado de la vivienda.
- Tomar fotografías de los desperfectos de la vivienda.
- Valorar los daños contratando a un perito o persona especialista en la materia en cuestión.