

Desperfectes en finalitzar un lloguer: què han de provar el propietari i l'inquilí?

La finalització d'un contracte de lloguer pot generar conflictes sobre l'estat de l'habitatge, la desaparició de mobles o electrodomèstics i la devolució de la fiança.

En aquests casos, no n'hi ha prou que una de les parts afirmi que l'habitatge estava en bon o mal estat. Perquè una reclamació prosperi, és necessari aportar proves que permetin comparar com es va lliurar l'immoble i com es va retornar.

Una sentència recent de l'Audiència Provincial de Barcelona recorda la importància de documentar correctament l'estat de l'habitatge durant tota la relació arrendatícia.

EL CAS ANALITZAT PER L'AUDIÈNCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

La Sentència número 39/2026, de 2 de febrer, dictada per la Secció Quarta de l'Audiència Provincial de Barcelona, analitza un conflicte sorgit en finalitzar un contracte d'arrendament.

El propietari reclamava rendes i subministraments pendents, així com una indemnització pels desperfectes que, segons sostenia, presentava l'habitatge. També afirmava que havien desaparegut diferents mobles, electrodomèstics i estris.

La llogatera defensava, per contra, que l'immoble ja es trobava deteriorat quan va començar el lloguer i que havia hagut de realitzar diferents reparacions per fer-lo habitable.

L'Audiència Provincial va confirmar en l'essencial la sentència de primera instància i va examinar quins danys i circumstàncies havien quedat realment acreditats per cadascuna de les parts.

La resolució posa de manifest una qüestió essencial: en els conflictes per desperfectes, el resultat del procediment depèn en gran mesura de les proves disponibles.

HA DE RETORNAR L'INQUILÍ L'HABITATGE EN EL MATEIX ESTAT?

Com a regla general, l'arrendatari ha de retornar l'habitatge en l'estat en què el va rebre, excepte els deterioraments derivats del pas del temps i de l'ús normal de l'immoble.

L'**article 1561 del Codi civil** estableix l'obligació de l'arrendatari de retornar la finca en concloure l'arrendament tal com la va rebre, excepte allò que hagi desaparegut o s'hagi deteriorat pel temps o per una causa inevitable.

A més, l'**article 1562** disposa que, si no existeix una descripció de l'estat de l'habitatge en el moment del seu lliurament, es presumeix que l'arrendatari el va rebre en bon estat, llevat que hi hagi prova en contrari.

Per la seva banda, l'**article 1563** estableix que l'arrendatari respon del deteriorament o pèrdua produïts durant el lloguer, llevat que provi que es van ocasionar sense culpa seva. El Codi civil s'aplica de manera supletòria als arrendaments d'habitatge, de conformitat amb l'article 4 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Això no significa que l'inquilí hagi d'assumir qualsevol reparació. El propietari no pot reclamar els danys derivats de l'ús ordinari, l'antiguitat dels elements o defectes que ja existissin abans de signar-se el contracte.

EL PROPIETARI HA D'ACREDITAR ELS DANYS RECLAMATS

Quan un propietari reclama una indemnització per desperfectes, ha d'acreditar tant l'existència dels danys com la seva relació amb l'actuació de l'arrendatari.

Per fer-ho, és especialment important demostrar:

- L'estat de l'habitatge a l'inici del contracte.
- L'estat de l'immoble quan es va recuperar la possessió.
- La diferència entre tots dos moments.
- El cost de reparació o substitució dels elements danyats.

No és suficient presentar fotografies fetes únicament en finalitzar el lloguer. Sense imatges anteriors, pot resultar difícil determinar si els danys ja existien, si es deuen al desgast ordinari o si es van produir durant la vigència del contracte.

També serà necessari justificar econòmicament la reclamació mitjançant factures, pressupostos, informes tècnics o altres documents que permetin determinar el cost real de les reparacions.

QUINA IMPORTÀNCIA TÉ L'INVENTARI?

L'inventari és especialment rellevant quan l'habitatge es lloga moblat. No n'hi ha prou amb indicar de manera genèrica en el contracte que l'immoble conté mobles o electrodomèstics. És recomanable identificar els béns existents a cada estança i descriure'n l'estat de conservació.

En l'assumpte analitzat, la manca d'una identificació prou detallada va dificultar la reclamació de determinats mobles i estris la desaparició dels quals denunciava el propietari. L'Audiència Provincial va considerar que no s'havia demostrat adequadament que alguns d'aquests béns es trobessin a l'habitatge en iniciar-se el lloguer.

Per aquest motiu, l'inventari hauria d'incloure, sempre que sigui possible:

- Els mobles existents a cada habitació.
- Els electrodomèstics, amb indicació de la seva marca o model.
- El seu estat de conservació i funcionament.
- Els defectes o danys que ja presentin.
- Les fotografies corresponents.

L'inventari s'ha d'incorporar com a annex al contracte i estar signat per ambdues parts.

FOTOGRAFIES A L'INICI I AL FINAL DEL LLOGUER

El reportatge fotogràfic permet completar l'inventari i acreditar visualment l'estat de l'immoble. Les fotografies haurien de mostrar les diferents estances, les parets, els terres, les finestres, els sanitaris, els mobles i els electrodomèstics. Convé conservar els arxius originals i que les parts reconeguin que les imatges reflecteixen l'estat de l'habitatge en el moment del lliurament.

El mateix procediment s'hauria de repetir en finalitzar el contracte, preferiblement abans o durant el lliurament de les claus.

D'aquesta manera, si sorgeix un conflicte, es podrà comparar l'estat inicial i final de l'habitatge.

LES AVARIES S'HAN DE COMUNICAR PER ESCRIT

La sentència també recorda la importància de comunicar les avaries o desperfectes des del moment en què es detecten.

En el cas analitzat, la llogatera afirmava que determinats electrodomèstics i instal·lacions ja estaven avariats a l'inici de l'arrendament. Tanmateix, l'absència de comunicacions clares al propietari va dificultar l'acreditació d'aquesta versió.

L'article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans obliga l'arrendatari a comunicar a l'arrendador, en el termini més breu possible, la necessitat de realitzar reparacions per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat. També estableix que les petites reparacions exigides pel desgast derivat de l'ús ordinari corresponen a l'arrendatari.

Per això, qualsevol avaria s'hauria de notificar per escrit, indicant quan es va detectar i acompanyant fotografies o vídeos quan sigui possible.

POT L'INQUILÍ REALITZAR REPARACIONS O MILLORES?

L'inquilí no hauria de realitzar obres o modificacions importants sense l'autorització prèvia i escrita del propietari. L'article 23 de la Llei d'Arrendaments Urbans prohibeix a l'arrendatari efectuar, sense el consentiment escrit de l'arrendador, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels seus accessoris.

Si l'inquilí assumeix el cost d'una reparació, també convé deixar constància de si el propietari ha autoritzat l'actuació i de qui ha d'assumir finalment la despesa.

Les converses verbals són difícils de demostrar. Per aquest motiu, qualsevol acord sobre obres, reparacions, substitució d'electrodomèstics o retirada de mobles s'hauria de formalitzar per escrit.

EL LLIURAMENT DE CLAUS TAMBÉ S'HA DE DOCUMENTAR

La devolució de les claus no s'hauria de limitar a lliurar l'immoble i signar un rebut.

És recomanable fer una inspecció conjunta i preparar un document que reculli:

- La data de lliurament de l'habitatge.
- El nombre de claus retornades.
- L'estat general de l'immoble.
- Els desperfectes observats.
- Les lectures dels comptadors.
- Les rendes o subministraments pendents.
- Les fotografies fetes en aquell moment.

Aquest document no impedeix que posteriorment es reclami un dany ocult o una factura pendent, però permet deixar constància de l'estat aparent de l'habitatge quan finalitza el contracte.

ES POT DESCOMPTAR EL COST DELS DANYS DE LA FIANÇA?

El propietari pot aplicar la fiança al pagament de rendes, subministraments o danys imputables a l'inquilí, sempre que estiguin degudament acreditats. No es pot retenir la fiança per simples signes de desgast ni sobre la base d'una valoració genèrica. Els descomptes s'han de justificar mitjançant fotografies, factures, pressupostos o altres documents.

L'article 36.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans estableix que el saldo de la fiança que s'hagi de retornar a l'arrendatari merita l'interès legal una vegada transcorregut un mes des del lliurament de les claus sense que s'hagi efectuat la seva restitució.

LA IMPORTÀNCIA DE DOCUMENTAR EL LLOGUER DES DEL PRIMER DIA

La principal conclusió de la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona és que els conflictes sobre l'estat d'un habitatge no s'han de preparar quan ja existeix una reclamació.

Propietari i inquilí han de conservar des de l'inici del contracte un inventari signat, fotografies, comunicacions sobre avaries, autoritzacions d'obres i justificants de les reparacions realitzades. Una documentació adequada permet prevenir conflictes i, si el desacord arriba als tribunals, acreditar amb més claredat quins danys existien, quan es van produir i qui n'ha de respondre.