

Desperfectos al finalizar un alquiler: ¿qué deben probar el propietario y el inquilino?

La finalización de un contrato de alquiler puede generar conflictos sobre el estado de la vivienda, la desaparición de muebles o electrodomésticos y la devolución de la fianza.

En estos casos, no basta con que una de las partes afirme que la vivienda estaba en buen o mal estado. Para que una reclamación prospere es necesario aportar pruebas que permitan comparar cómo se entregó el inmueble y cómo se devolvió.

Una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona recuerda la importancia de documentar correctamente el estado de la vivienda durante toda la relación arrendaticia.

EL CASO ANALIZADO POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

La Sentencia número 39/2026, de 2 de febrero, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, analiza un conflicto surgido al finalizar un contrato de arrendamiento.

El propietario reclamaba rentas y suministros pendientes, así como una indemnización por los desperfectos que, según sostenía, presentaba la vivienda. También afirmaba que habían desaparecido distintos muebles, electrodomésticos y enseres.

La inquilina defendía, por el contrario, que el inmueble ya se encontraba deteriorado cuando comenzó el alquiler y que había tenido que realizar diferentes reparaciones para hacerlo habitable. La Audiencia Provincial confirmó en lo esencial la sentencia de primera instancia y examinó qué daños y circunstancias habían quedado realmente acreditados por cada una de las partes.

La resolución pone de manifiesto una cuestión esencial: en los conflictos por desperfectos, el resultado del procedimiento depende en gran medida de las pruebas disponibles.

¿DEBE EL INQUILINO DEVOLVER LA VIVIENDA EN EL MISMO ESTADO?

Como regla general, el arrendatario debe devolver la vivienda en el estado en el que la recibió, salvo los deterioros derivados del paso del tiempo y del uso normal del inmueble.

El artículo 1561 del Código Civil establece la obligación del arrendatario de devolver la finca al concluir el arrendamiento tal como la recibió, excepto aquello que haya perecido o se haya deteriorado por el tiempo o por una causa inevitable.

Además, el artículo 1562 dispone que, si no existe una descripción del estado de la vivienda en el momento de su entrega, se presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Por su parte, el artículo 1563 establece que el arrendatario responde del deterioro o pérdida producidos durante el alquiler, salvo que pruebe que se ocasionaron sin culpa suya. El Código Civil se aplica de forma supletoria a los arrendamientos de vivienda, conforme al artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esto no significa que el inquilino deba asumir cualquier reparación. El propietario no puede reclamarle los daños derivados del uso ordinario, la antigüedad de los elementos o defectos que ya existían antes de firmarse el contrato.

EL PROPIETARIO DEBE ACREDITAR LOS DAÑOS RECLAMADOS

Cuando un propietario reclama una indemnización por desperfectos, debe acreditar tanto la existencia de los daños como su relación con la actuación del arrendatario.

Para ello, resulta especialmente importante demostrar:

- El estado de la vivienda al inicio del contrato.
- El estado del inmueble cuando se recuperó la posesión.
- La diferencia entre ambos momentos.
- El coste de reparación o sustitución de los elementos dañados.

No es suficiente presentar fotografías tomadas únicamente al finalizar el alquiler. Sin imágenes anteriores, puede resultar difícil determinar si los daños ya existían, si se deben al desgaste ordinario o si fueron causados durante la vigencia del contrato.

También será necesario justificar económicamente la reclamación mediante facturas, presupuestos, informes técnicos u otros documentos que permitan determinar el coste real de las reparaciones.

¿QUÉ IMPORTANCIA TIENE EL INVENTARIO?

El inventario es especialmente relevante cuando la vivienda se alquila amueblada. No basta con indicar de forma genérica en el contrato que el inmueble contiene muebles o electrodomésticos. Es recomendable identificar los bienes existentes en cada estancia y describir su estado de conservación.

En el asunto analizado, la falta de una identificación suficientemente detallada dificultó la reclamación de determinados muebles y enseres cuya desaparición denunciaba el propietario. La Audiencia Provincial consideró que no se había demostrado adecuadamente que algunos de esos bienes se encontraran en la vivienda al iniciarse el alquiler.

Por este motivo, el inventario debería incluir, siempre que sea posible:

- Los muebles existentes en cada habitación.
- Los electrodomésticos, con indicación de su marca o modelo.
- Su estado de conservación y funcionamiento.
- Los defectos o daños que ya presenten.
- Las fotografías correspondientes.

El inventario debe incorporarse como anexo al contrato y estar firmado por ambas partes.

FOTOGRAFÍAS AL INICIO Y AL FINAL DEL ALQUILER

El reportaje fotográfico permite completar el inventario y acreditar visualmente el estado del inmueble. Las fotografías deberían mostrar las diferentes estancias, las paredes, los suelos, las ventanas, los sanitarios, los muebles y los electrodomésticos. Conviene conservar los archivos originales y que las partes reconozcan que las imágenes reflejan el estado de la vivienda en el momento de la entrega.

El mismo procedimiento debería repetirse al finalizar el contrato, preferiblemente antes o durante la entrega de las llaves.

De esta forma, si surge un conflicto, podrá compararse el estado inicial y final de la vivienda.

LAS AVERÍAS DEBEN COMUNICARSE POR ESCRITO

La sentencia también recuerda la importancia de comunicar las averías o desperfectos desde el momento en que se detectan.

En el caso analizado, la inquilina afirmaba que determinados electrodomésticos e instalaciones ya estaban averiados al inicio del arrendamiento. Sin embargo, la ausencia de comunicaciones claras al propietario dificultó la acreditación de esta versión.

El artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos obliga al arrendatario a comunicar al arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar reparaciones para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. También establece que las pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste derivado del uso ordinario corresponden al arrendatario.

Por ello, cualquier avería debería notificarse por escrito, indicando cuándo se detectó y acompañando fotografías o vídeos cuando resulte posible.

¿PUEDE EL INQUILINO REALIZAR REPARACIONES O MEJORAS?

El inquilino no debería realizar obras o modificaciones importantes sin la autorización previa y escrita del propietario. El artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe al arrendatario efectuar, sin el consentimiento escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios.

Si el inquilino asume el coste de una reparación, también conviene dejar constancia de si el propietario ha autorizado la actuación y de quién debe soportar finalmente el gasto.

Las conversaciones verbales son difíciles de demostrar. Por este motivo, cualquier acuerdo sobre obras, reparaciones, sustitución de electrodomésticos o retirada de muebles debería formalizarse por escrito.

LA ENTREGA DE LLAVES TAMBIÉN DEBE DOCUMENTARSE

La devolución de las llaves no debería limitarse a entregar el inmueble y firmar un recibo.

Es recomendable realizar una inspección conjunta y preparar un documento que recoja:

- La fecha de entrega de la vivienda.
- El número de llaves devueltas.
- El estado general del inmueble.
- Los desperfectos observados.
- Las lecturas de los contadores.
- Las rentas o suministros pendientes.
- Las fotografías tomadas en ese momento.

Este documento no impide que posteriormente se reclame un daño oculto o una factura pendiente, pero permite dejar constancia del estado aparente de la vivienda cuando finaliza el contrato.

¿PUEDE DESCONTARSE EL COSTE DE LOS DAÑOS DE LA FIANZA?

El propietario puede aplicar la fianza al pago de rentas, suministros o daños imputables al inquilino, siempre que estén debidamente acreditados. No puede retenerse la fianza por simples signos de desgaste ni sobre la base de una valoración genérica. Los descuentos deben justificarse mediante fotografías, facturas, presupuestos u otros documentos.

El artículo 36.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el saldo de la fianza que deba devolverse al arrendatario devenga el interés legal una vez transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se haya efectuado su restitución.

LA IMPORTANCIA DE DOCUMENTAR EL ALQUILER DESDE EL PRIMER DÍA

La principal conclusión de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona es que los conflictos sobre el estado de una vivienda no deben prepararse cuando ya existe una reclamación. Propietario e inquilino deben conservar desde el inicio del contrato un inventario firmado, fotografías, comunicaciones sobre averías, autorizaciones de obras y justificantes de las reparaciones realizadas.

Una documentación adecuada permite prevenir conflictos y, si el desacuerdo llega a los tribunales, acreditar con mayor claridad qué daños existían, cuándo se produjeron y quién debe responder por ellos.