

Averías de calderas y lavadoras - ¿quién corre con los gastos de su reparación en una casa arrendada?

De acuerdo con el artículo 21 LAU, el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para garantizar al arrendatario el goce pacífico de la vivienda y conservarla en condiciones de habitabilidad para servir al uso pactado, siempre que no se trate de deterioros acaecidos por culpa del arrendatario. La obligación del arrendatario se agota en poner en conocimiento del dueño de la casa la necesidad de las reparaciones que deben ser costeadas por éste. En supuestos que requieran actuación inmediata para prevenir daño mayor o incomodidad grave, puede el arrendatario realizar las reparaciones urgentes y requerir luego al arrendador la devolución de su coste.

No obstante, el último apartado del art. 21 LAU prevé que correrán a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. En práctica, no siempre está clara la frontera entre dichas “pequeñas reparaciones” y “reparaciones necesarias” que igualmente pueden ser pequeñas o grandes. La SAP de Madrid de 25 octubre 2010 (JUR 2011, 16468) se afronta al caso de un arrendatario de vivienda que reclama al arrendador la indemnización de daños por el incumplimiento de su obligación de mantenerle en uso pacífico de la casa arrendada, pues consta que debido a una avería reventó la caldera, inundando en consecuencia la vivienda. El arrendatario alega que se le había alquilado una casa sin cumplir ésta condiciones de habitabilidad, pero la Audiencia interpreta que calderas y lavadoras son elementos de uso muy frecuente y que sufren desgaste especial que de vez en cuando requiere operaciones de mantenimiento para su adecuada conservación, tales como la sustitución de piezas, etc. Por tanto, la responsabilidad por su mantenimiento y reparación corre a cargo del arrendatario. Además, consta que la caldera y la lavadora habían sido inspeccionadas en el mismo mes en el que se inició el alquiler de la vivienda y la avería en cuestión no tuvo lugar hasta un año más tarde. Por tanto, en ambas instancias se desestima la reclamación de indemnización por daños y perjuicios derivados de la avería.

Con todo, la Audiencia Provincial de Madrid señala que dicha interpretación sólo se refiere a las operaciones de mantenimiento, pero no a averías que requirieran sustitución de un elemento incorporado a la vivienda, como lavadora, frigorífico, calentador, etc. En este caso, debe entenderse que será responsabilidad del arrendador proceder a su reemplazo.

Karolina Lyczkowska