

¿A quién le corresponde pagar las mejoras o reparaciones de un inmueble arrendado?

Reparaciones indispensables o necesarias: son aquellas que se requieren para que el inmueble siga siendo usado y se mantenga en buenas condiciones, por ejemplo: cambio de las tuberías que producen filtraciones por ser muy viejas o de materiales que ya no se usan. Estas reparaciones generalmente las debe hacer el arrendador, ya que es a él a quien le corresponde el mantenimiento, sin embargo usted como arrendatario podrá realizar los arreglos y tendrá derecho al reembolso del costo, para lo cual debe:

- Notificar al arrendador (lo más pronto posible) la necesidad de las reparaciones.
- Probar que las reparaciones no son por causa o culpa suya.
- Establecer que el arrendador una vez informado no realizó los arreglos de forma oportuna.

2. Reparaciones locativas: arreglos que se deben realizar para mantener el inmueble arrendado en el mismo estado en el que se recibió, por ejemplo: pintar la pared que está sucia, arreglar algo de la cocina que se rompió y que se entregó en buen estado; generalmente estos arreglos le corresponden al arrendatario (quien vive en el inmueble y paga una renta), ya que son causados por el uso.

En caso de que el deterioro se produzca por fuerza mayor, caso fortuito (hecho que no se puede evitar y tampoco se puede prever) o mala calidad de los materiales, el arreglo corresponde al arrendador.

3. Reparaciones útiles: al realizarlas se aumenta el valor del inmueble, por ejemplo colocar puertas de madera costosa. En estos casos el arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras si antes de que se realizaran no dio su autorización, sin embargo el arrendatario podrá separar y llevarse del inmueble los materiales que haya utilizado, sin causar ningún tipo de daño.

Debe tener presente que como el contrato es ley para las partes, las estipulaciones que se contemplen en el mismo podrán modificar a quien le corresponde cada arreglo o reparación.

¿El trámite tiene costo?: Sí, A quien le corresponda debe pagar el costo de los arreglos o mejoras.

Tenga en cuenta

El arrendador, teniendo en cuenta la obligación de librar al arrendatario de toda perturbación, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, hacer obras o trabajos algunos que puedan causar molestias o que no permitan el adecuado disfrute de la casa o apartamento.

- En caso de tratarse de reparaciones que deben realizarse para evitar que el inmueble sufra daños, al arrendatario (quien arrendó el inmueble) estará obligado a sufrirlas, aun cuando se vea un poco afectado de disfrutar de una parte del lugar arrendado; pero tendrá derecho a que se le rebaje (mientras se lleven a cabo las reparaciones) el precio o renta.

- El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas que el arrendatario haga, lo anterior, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciera por su cuenta. En este sentido, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, estos descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma y si el costo total de las reparaciones excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, para completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

- En el evento en que los descuentos periódicos efectuados para el reembolso de los gastos por reparaciones no cubran el costo total de las mismas y llegue la fecha de terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención, es decir el arrendatario no podrá ser retirado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago por los gastos que realizó.