

Gastos de reparaciones generales del edificio

Vivimos en un piso de alquiler, desde hace dos años. El edificio con 10 pisos pertenece a una misma familia, si bien la propiedad de unos pisos está a nombre de diferentes hermanos/as. Nosotros y algún otro inquilino tenemos contratos recientes (a través de inmobiliaria), si bien la mayoría de los otros pisos corresponden a alquileres de renta antigua. Nuestra duda está relacionada con los gastos de reparaciones correspondientes al edificio (tejado, bajantes...). En caso de pequeñas reparaciones relacionadas con elementos generales (recientemente, gastos relacionados con ciertos arreglos en el portal), los vecinos de renta antigua nos han explicado que ellos suelen hacerse directamente cargo de esos gastos (sin reclamarlos a los arrendadores), pagando estos equitativamente entre todos los pisos. Según nos han explicado, el motivo de esta práctica es que en caso de reclamar a los arrendadores el pago, estos les suben la renta, en concepto de mejoras en el edificio. Nosotros llevamos un año viviendo en el edificio, con un contrato prorrogable a 5 años. En el contrato no hay ninguna cláusula que haga referencia a gastos generales, y por lo que yo tenía entendido, en principio el arrendador no puede subirnos la renta por las reparaciones generales del edificio; no al menos hasta final de los 5 años (tengo entendido que entonces igual sí que pueden subirla en base al concepto de mejoras). Resumiendo, mi duda es si dado nuestro tipo de contrato tenemos alguna obligación respecto a el pago de los gastos de reformas generales del edificio (arreglos de portal, tejado...); si alguien (los otros arrendatarios o los arrendadores), pueden reclamarnos el pago de estos arreglos, o en el caso de los segundos, subirnos por ello la renta. A pesar de que comprendo la práctica de los vecinos de renta antigua (para evitar que les suban las rentas), entiendo que yo no tengo obligación para con esos gastos (para eso pago más que ellos). En todo caso, que paguen la parte que les corresponde del arreglo, y que la parte correspondiente a nuestro piso se la reclamen al arrendador.

Ante todo debe quedar claro que el arrendador, sea cual sea la fecha del contrato de alquiler, está obligado a realizar todas las obras de conservación necesarias para mantener la vivienda en condiciones de servir para su uso. Pero ¿Tiene derecho a repercutir el coste de dichas obras en el inquilino? Ello dependerá de la fecha del contrato. Si el contrato es anterior al 9 de mayo de 1985, sí tiene derecho a repercutir el coste de las obras de reparación. La ley contempla dos formas distintas de hacerlo dependiendo de si la decisión de acometer las obras de conservación fue del propio arrendador (procedimiento del art. 108 del TRLAU 64) o fue del inquilino u ordenada por autoridad competente (Procedimiento de la D.T.2ª LAU). En el primer caso la ley autoriza la elevación de la renta para siempre en un porcentaje determinado, y en el segundo la repercusión propiamente dicha del coste total de la obra hasta su completo pago o el primer sistema, a elección del arrendador. Si el contrato se celebró entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995, sólo tendrá derecho a repercutir el coste de las obras de reparación si así se pactó expresamente en el contrato de alquiler. Si no, no. Si el contrato es posterior al 1 de enero de 1995, no tiene derecho a repercutir el coste de las obras de conservación. Así pues, Vd. tiene derecho a EXIGIR al arrendador que mantenga el edificio en perfecto estado, y el arrendador no le puede repercutir el coste de las obras de conservación necesarias. En cambio a los vecinos de renta antigua sí. Pero eso a Vd. no le incumbe. Y por supuesto ellos no pueden reclamarle nada a Vd. si les suben las rentas. Una de dos, o bien llegue a un acuerdo con sus vecinos de manera que encarguen y paguen las reparaciones entre ellos quedando Vd. exento de contribuir, o bien requiera por escrito al arrendador para que sea él quien repare. Vd. tiene derecho a que el edificio esté en perfecto estado.