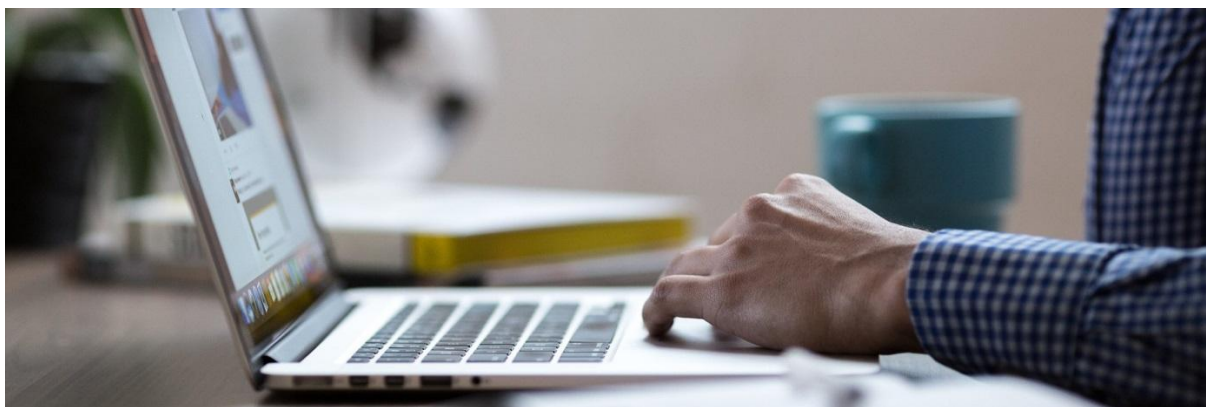




Aire acondicionado en viviendas de alquiler

¿Se puede instalar y quién debe asumir el coste?

Con la llegada de los meses de verano, es frecuente que propietarios e inquilinos se planteen la instalación de sistemas de aire acondicionado en viviendas arrendadas. Esta situación genera diversas dudas: ¿puede el inquilino instalar el equipo por su cuenta?, ¿está obligado el propietario a sufragar su instalación?, ¿es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios? y ¿quién debe asumir posteriormente los gastos de mantenimiento y reparación?

Con carácter general, el propietario no está obligado a instalar un sistema de aire acondicionado en una vivienda alquilada. La Ley de Arrendamientos Urbanos obliga al arrendador a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y para el uso convenido. Sin embargo, salvo que concurren circunstancias especiales o que el contrato disponga expresamente otra cosa, la instalación de un nuevo sistema de climatización suele considerarse una mejora destinada a aumentar el confort de los ocupantes.

Por tanto, si la vivienda no disponía de aire acondicionado en el momento de celebrarse el contrato, el inquilino no puede exigir, con carácter general, que el propietario instale un equipo nuevo.

El inquilino podrá promover su instalación, pero deberá obtener previamente el consentimiento escrito del propietario cuando las obras modifiquen la configuración

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

de la vivienda. En ningún caso podrá realizar actuaciones que comprometan la estabilidad o seguridad del inmueble.

También deberá comprobarse si la instalación afecta a la fachada, patios, cubiertas u otros elementos comunes del edificio. En estos casos será necesario revisar el título constitutivo, los estatutos y los acuerdos de la comunidad de propietarios, así como determinar si la actuación requiere comunicación previa o autorización comunitaria. También deberán respetarse, cuando resulten aplicables, las ordenanzas municipales y las exigencias técnicas correspondientes.

En cuanto al coste, si es el inquilino quien desea incorporar el aire acondicionado por razones de comodidad personal, lo habitual será que asuma el precio del equipo y de su instalación. No obstante, el propietario y el inquilino pueden pactar otra distribución de los gastos, especialmente cuando la instalación suponga una mejora permanente para la vivienda.

El acuerdo debería constar por escrito y precisar, como mínimo:

- quién asume el coste de adquisición e instalación;
- quién se responsabiliza del mantenimiento y las reparaciones;
- si el equipo permanecerá en la vivienda cuando finalice el arrendamiento;
- si el inquilino podrá retirarlo; y
- quién deberá reparar los daños derivados de su instalación o retirada.

Si el inquilino realiza la instalación sin la autorización exigible, el propietario podrá, en los supuestos previstos legalmente, exigir la reposición de la vivienda a su estado anterior o conservar la modificación sin que el arrendatario tenga derecho a reclamar una indemnización.

¿Quién debe asumir las reparaciones?

Cuando el sistema de aire acondicionado ya formaba parte de la vivienda al iniciarse el arrendamiento, la responsabilidad dependerá del origen de la avería.

Con carácter general, corresponderán al propietario las reparaciones necesarias para conservar la vivienda y sus instalaciones en condiciones adecuadas para el uso convenido, siempre que la avería no sea imputable al inquilino. Por el contrario, las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste causado por el uso ordinario corresponderán al arrendatario.

Si la avería se debe a un uso inadecuado, negligente o contrario a las instrucciones del fabricante, su reparación podrá exigirse al inquilino.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

Cuando el equipo haya sido adquirido e instalado por el propio arrendatario para su comodidad, será recomendable pactar expresamente que este asuma su mantenimiento, conservación y reparación durante la vigencia del contrato.

Conclusión

La instalación de un sistema de aire acondicionado en una vivienda arrendada es posible, pero no debe realizarse sin comprobar previamente el contenido del contrato, obtener el consentimiento escrito del propietario cuando resulte necesario y verificar las normas de la comunidad de propietarios.

También resulta fundamental dejar por escrito quién asumirá los costes de instalación, mantenimiento y reparación, así como el destino del equipo cuando finalice el contrato.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.