ARRENDAMIENTOS · DIVULGACIÓN JURÍDICA

«Dejar el piso como estaba»: hasta dónde llega —y hasta dónde no— la obligación del inquilino

El humo del tabaco, la pintura y la frontera entre el desgaste y el daño

A propósito de la sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel de 26 de noviembre de 2025, que reduce de 3.438 a 123,99 euros la reclamación de un arrendador: una guía práctica sobre qué desperfectos puede repercutir el propietario al término del contrato y cuáles asume como simple desgaste.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

Pocas facturas generan tanta fricción al terminar un arrendamiento como la de «dejar el piso como estaba». Una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel[1] ofrece una lección de manual sobre esa frontera: rebaja una condena al inquilino de 3.438 euros a apenas 123,99.

Desgaste frente a daño

El eje del razonamiento es una distinción tan clásica como olvidada: no es lo mismo el deterioro por un uso inadecuado que el desgaste natural por el paso del tiempo. El arrendatario debe devolver la finca tal como la recibió, «salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable»[2]. Lo primero lo soporta el inquilino; lo segundo, el propietario.

La Ley de Arrendamientos Urbanos[3] impone al arrendador conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable al inquilino, sobre quien pesan, eso sí, las pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario.

> *«Salvo actuaciones vandálicas, no corresponde al arrendatario la pintura del piso al término del contrato.»*
>
> AUDIENCIA PROVINCIAL DE TERUEL

El humo del tabaco no es, por sí solo, un daño

El propietario imputaba al inquilino el repintado y la limpieza por el olor a tabaco. La Audiencia lo rechaza: no constaba en el contrato prohibición alguna de fumar, de modo que el humo se encuadra en el uso normal de la vivienda tras casi dos años de ocupación. La pintura, salvo actuaciones vandálicas, no corresponde al arrendatario; y la limpieza general previa a la entrada de un nuevo inquilino responde a la higiene, no a un daño resarcible.

La prueba manda

La resolución es igual de instructiva en lo probatorio. No basta con afirmar el daño: hay que acreditarlo y cuantificarlo. El tribunal resta valor a un presupuesto —que no factura— firmado por el cuñado del reclamante, y advierte las limitaciones de un peritaje practicado por videollamada, con seis fotografías y sin el vídeo anunciado. La presunción de responsabilidad del arrendatario existe, pero admite prueba en contrario, y la carga de demostrar el deterioro pesa sobre quien reclama.

Lo que sí soporta el inquilino

No todo se excluye. La Audiencia mantiene a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones por uso ordinario —luminarias fundidas, el grifo de la ducha, los pulsadores del baño— y el coste del bombín de la puerta, porque no llegó a entregar las llaves, sino que las dejó dentro de la vivienda. De ahí los 123,99 euros a los que queda reducida la condena.

Enseñanzas para el arrendador

Para el propietario diligente, la lección no es resignarse, sino anticiparse. Si se pretende repercutir el deterioro asociado al tabaco, conviene pactarlo de forma expresa en el contrato. Y, en todo caso, la diferencia entre desgaste y daño se gana con documentación: inventario y fotografías al entrar y al salir, y facturas reales —no meros presupuestos— que acrediten el gasto. Lo que no se prueba, no se cobra.

NOTAS

1. Audiencia Provincial de Teruel (Sección 1.ª), sentencia núm. 233/2025, de 26 de noviembre de 2025, dictada en el recurso de apelación núm. 91/2025; *ECLI:ES:APTE:2025:306*. Ponente: Ilma. Sra. D.ª María Elena Marcén Maza.
2. Artículos 1561, 1563 y 1564 del Código Civil.
3. Artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.