

¿Qué hay que
saber sobre...?

Los arrendamientos

Matilde Vicente Díaz

Director

Xavier O'Callaghan Muñoz

Coordinadora

Matilde Vicente Díaz

■ LA LEY

¿Qué hay que
saber sobre...?

■ LA LEY

Los arrendamientos

Matilde Vicente Díaz

Director

Xavier O'Callaghan Muñoz

Coordinadora

Matilde Vicente Díaz

© **Matilde Vicente Díaz**, 2020

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wolterskluwer.com

<http://www.wolterskluwer.com>

Primera edición: Mayo 2020

Depósito Legal: M-13511-2020

ISBN versión impresa: 978-84-9020-988-2

ISBN versión electrónica: 978-84-9020-989-9

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

CAPÍTULO 7

LA FIANZA

La fianza es obligatoria según la Ley y debe prestarse en metálico por un importe de una mensualidad de renta.

Por lo tanto, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento deberá el inquilino pagar, además de la mensualidad corriente, el importe de la fianza, que es otro tanto igual a una mensualidad de renta.

La fianza puede actualizarse una vez transcurridos cinco o siete años (si el arrendador es persona jurídica) desde la fecha del contrato. Si no se ha pactado nada, se actualizará en el mismo porcentaje que se haya actualizado la renta. Es decir, si el contrato dura más de cinco o siete años, en el momento de cumplirlos habrá que pagar un importe extra para completar la fianza. Ese importe es la diferencia entre lo pagado por fianza y la renta que se vaya a empezar a pagar.

1. ¿A DÓNDE VA A PARAR EL DINERO DE LA FIANZA?

El propietario no puede guardar en su bolsillo el dinero de la fianza, sino que debe depositar su importe en el organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma donde esté la vivienda. La falta de depósito puede sancionarse con una multa.

El propietario puede rescatar este dinero cuando el contrato se termine. Basta con una solicitud en la que se indique la fecha de terminación del contrato y la cuenta corriente en la que se quiere recibir el ingreso. Por lo tanto el inquilino no tiene garantía de que se le devolverá la fianza.

2. ¿PARA QUÉ SIRVE LA FIANZA?

La finalidad de la fianza es garantizar el cumplimiento por parte del inquilino de sus obligaciones. Por ello, cuando termine el contrato, el propietario deberá «liquidar» la fianza.

Si recibe la vivienda en buen estado y el inquilino ha pagado todos los recibos de alquiler y los de suministros, deberá devolverse íntegramente.

Si cuando el propietario recibe la vivienda observa que hay desperfectos que sean consecuencia del mero uso, de su importe podrá descontar los gastos de la reparación. También podrá descontar la renta no abonada o los recibos de suministros que queden pendientes.

El resto (si lo hay), deberá devolvérselo al inquilino. La Ley dice que si pasa un mes desde la entrega de las llaves y no se ha devuelto la fianza, el importe devengará el interés legal del dinero.

3. ¿CUANTOS MESES ME PUEDEN PEDIR DE FIANZA?

De fianza sólo uno, pero además de la fianza la ley permite pedir cualquier tipo de garantía extra. Su importe no podrá ser superior a dos mensualidades de renta. Es decir, en definitiva, se podrán pedir hasta tres meses de renta como garantía. Sólo uno tiene el concepto de fianza, por lo que sólo uno deberá depositarse en el organismo correspondiente. El propietario podrá «guardar» como mejor le convenga el importe de las otras dos mensualidades, que deberá liquidar al inquilino cuando termine el contrato, igual que ocurre con la fianza.



La garantía adicional podrá ser superior en el caso de que el contrato sea de duración superior a cinco años o siete en el caso de arrendador persona jurídica (art. 36.5 LAU)

4. ¿PUEDO UTILIZAR LA FIANZA PARA PAGAR EL ÚLTIMO MES?

Está claro que no, porque su finalidad no es pagar las rentas mientras dure el contrato. Por lo tanto, legalmente el inquilino tiene obligación de pagar la renta hasta el final. No obstante, hay que decir que poco podrá hacer el propietario en estos casos. El inquilino diligente puede pensar que es la única forma de asegurarse que se le devolverá la fianza.

5. EL PROPIETARIO NO ME DEVUELVE LA FIANZA

En principio el propietario debería devolver la fianza en el mismo momento en que recibe las llaves de la vivienda y comprueba que está todo correcto. Por supuesto, en ese momento el propietario ya sabe si el inquilino le debe alguna cantidad de renta.

Existen otros supuestos en los que el propietario necesita unos días para saber lo que le adeuda el inquilino, como por ejemplo cuando le falte saber el gasto de agua, luz o gas, o cuando al entrar en la vivienda observe algún desperfecto y necesite pedir un presupuesto para saber lo que va a costar la reparación. En estos casos, hay que esperar un tiempo razonable que le permita liquidarlo.

Ese tiempo razonable puede ser un mes. Si no hay noticias del propietario, deberás requerirle por escrito para que te devuelva la fianza. Un correo electrónico puede servir. A partir de aquí pueden ocurrir dos cosas: que el propietario te devuelva la fianza o el importe que corresponda después de deducir lo que adeudes y estés de acuerdo con esta liquidación o que no estés de acuerdo o no te quiera devolver nada. En este caso va a ser necesario reclamar judicialmente el importe.

6. CONSEJOS PARA EVITAR PROBLEMAS

En principio no debe haber ningún problema si hablamos de liquidar gastos que pueden acreditarse como ocurre con las facturas de gas, luz y agua pues en estos casos el propietario junto con la liquidación que haga deberá presentar esas facturas para que el inquilino sepa que lo que se le descuenta del importe de la fianza es correcto.

El problema surge siempre en relación al estado de la vivienda. Es decir el problema aparece cuando propietario dice que se queda con todo o parte de la fianza para pagar los gastos de reparación de los desperfectos que tiene la vivienda.

Esto significa que el acto de la devolución de la vivienda al propietario es muy importante que se documente.

7. LISTADO DE COSAS DE LAS QUE RESPONDE EL INQUILINO CON LA FIANZA

Además de todo aquello a lo que se haya comprometido en el contrato, el inquilino deberá pagar los gastos necesarios que origine al propietario por lo siguiente:

- 1.- Una suciedad excesiva.
- 2.- Dejar mobiliario o basura.
- 3.- Rotura de vitrocerámica, encimera quemada, puertas de armarios descolgadas, cables quemados, lámparas o mobiliario roto, puertas y sanitarios rotos, mampara del baño rota, grifos que no cierran.
- 4.- Daños producidos por animales.
- 5.- Daños producidos por él o por quien conviva con él.
- 6.- Zócalos y marcos de las puertas rotos.
- 7.- Desperfectos por falta de mantenimiento.
- 8.- Desperfectos por la retirada de mejoras incorporadas por el inquilino a la vivienda.
- 9.- Desperfectos por la realización de taladros en el alicatado.
- 10.- Rotura de sanitarios.



El art. 1561 CC establece que el arrendatario debe devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. El art. 1562 CC indica que a falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Por ello, no existiendo prueba de que la vivienda estuviera en mal estado, debe presumirse que los daños los ha causado el demandado. El art. 1563 CC por su parte dice que el arrendatario es responsable del deterioro que tenga la cosa arrendada, a no ser que pruebe que se ha ocasionado sin culpa suya. El art. 1555.2 CC impone al arrendatario la obligación de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. El arrendatario responde de los deterioros o pérdidas causados por su culpa, o por las personas que con él convivan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 CC, pero no responde de los menoscabos ocasionados por el tiempo y el normal uso de la cosa arrendada, de conformidad con lo previsto en el artículo 1561, en relación con el art. 1555.2 CC.



Es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1994, 6 de abril de 1995, 22 de octubre de 1996, 13 de mayo de 1997, y 29 de diciembre de 2004), que la reparación por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del contrato requiere la constancia de la existencia de daños y perjuicios y la prueba de los mismos, correspondiendo a quien solicita su reparación la carga de la prueba de los daños y perjuicios, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del art. 217 LEC como hecho positivo y constitutivo de su pretensión de resarcimiento. Sólo se admite dispensa o relajación de la exigencia y del rigor de la prueba de la existencia de los daños en muy específicos supuestos, como son los casos en los que la existencia de los daños se deduce fatal y necesariamente del incumplimiento, o en que son consecuencia forzosa, natural, o inevitable, o se trata de daños incontrovertibles, evidentes, o patentes (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2001, y 23 de marzo de 2007).

La SAP Barcelona, Secc. 4ª, de 11 de octubre de 2017 declara que el óxido de la bañera es fruto de la falta de mantenimiento, por lo que el arrendatario debe asumir el deterioro. La SAP Navarra, Secc. 1ª, de 12 de febrero de 2010 dice que el arrendatario es responsable de los daños ocasionados por la fuga constante de agua procedente de la ducha del baño. La SAP Palencia, Secc. **1ª, de 15 de** octubre de 2010 afirma que corresponde a la arrendataria el pago del importe de las reparaciones realizadas en la nevera, la cocina y la caldera, al considerar que las tuvo que efectuar el arrendador al finalizar el alquiler por el uso indebido que hizo el arrendatario. En el mismo sentido, la SAP Vizcaya, Secc. 5ª, de 2 de julio de 2009, afirma que el arrendatario responde de los daños causados en la cocina derivados de un uso abusivo, pero no de los causados por el mero transcurso del tiempo.

8. LISTADO DE COSAS DE LAS QUE NO RESPONDE EL INQUILINO

El inquilino responde de todo lo aquello a lo que se haya comprometido en el contrato. Por lo tanto, lo primero que hay que hacer es leerlo, no sea que haya prometido devolver el piso pintado, por ejemplo.



Es jurisprudencia reiterada de nuestros tribunales que corresponde al arrendador asumir la devaluación de la finca por el transcurso del tiempo de duración del arriendo y por el uso al que fue destinada conforme lo pactado, al ser ambas causas de carácter inevitable (STS de 2 de febrero de 2005, lo que permite excluir

de la responsabilidad del arrendatario los deterioros corrientes y previsibles que son consecuencia natural de la normal utilización de la cosa arrendada. (STS 22 de octubre de 1992)

Cuando el contrato no diga nada, no responderá el inquilino de:

1.- Los desperfectos que ya tenía la vivienda cuando la alquiló. Hay que tener en cuenta que la Ley presume que la vivienda se recibió en buen estado, por lo que el inquilino deberá probar que los desperfectos ya existían.

2.- Los desperfectos producidos sin su culpa.

3.- Los desperfectos ocasionados por el desgaste, el tiempo y el normal uso de la vivienda.

4.- Los agujeros de los cuadros y las manchas que quedan en las paredes, si entran dentro de los criterios de normalidad.

5.- El cambio de color de pintura. El inquilino, salvo que el contrato diga otra cosa, puede pintar las paredes de la casa del color que quiera. Si el propietario quiere recuperar el color original, será a su costa.

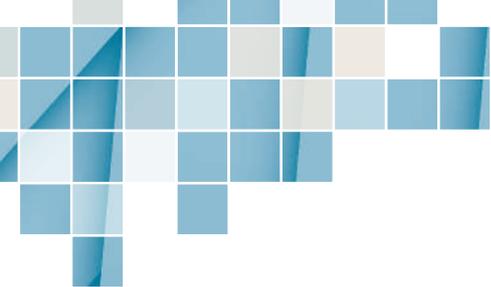
6.- El deslucimiento del parquet, siempre que corresponda a un uso normal.

7.- Las humedades provenientes de las instalaciones de la vivienda o de los bajantes comunitarios, salvo que no hayan sido puestas de manifiesto al propietario para que procediera a reparar la avería y hayan producido más daños de los necesarios.

8.- La suciedad normal.



La SAP Barcelona, Sección 4ª, 119/2020, de 2 de marzo, expresa que el hecho del arrendamiento comporta el uso de la cosa arrendada, y ese uso comporta un deterioro inevitable, que va implícito en su propia naturaleza. En cuanto a los conceptos de limpieza y pintura, tanto esa sección cuarta como la sección trece (sentencia de 18-12-2018) han declarado que «la limpieza general de la vivienda y la limpieza y pintura de las paredes son reparaciones necesarias derivadas del uso normal de la vivienda y deben ser acometidas por el arrendador por resultar necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin que en ningún modo puedan calificarse de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda que la Ley pone de cargo del arrendatario (artículo 21.4 de la Ley 29/1994 de 29 de noviembre de Arrendamientos Urbanos)».



Este libro forma parte de la colección **¿Qué hay que saber sobre....?** Está dirigido a todos los curiosos y a los que, no siendo tan curiosos, necesitan saber o están interesados en aprender sobre la materia.

Esta Colección se gestó pensando en acercar el mundo jurídico a cualquier persona. Es decir, tanto al ciudadano común, que no ha estudiado Derecho, como al profesional del Derecho no especialista en la materia. Por supuesto, está dirigido, también, a todos los estudiantes y a cuantos profesionales que, a pesar de no pertenecer al mundo del Derecho, precisen tener conocimientos específicos sobre una materia.

Los libros de esta colección utilizan un lenguaje claro, sencillo y directo y se enfocan desde el punto de vista del que se enfrenta con el problema. Son una forma fácil y amena de adquirir conocimientos de Derecho.

ISBN: 978-84-9020-988-2



9

788490

209882



3652123968



ER-0280/2005



GA-2005/01100