

¿CÓMO RECUPERAR LA FIANZA DEL ALQUILER QUE EL CASERO RETIENE INDEBIDAMENTE?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

Uno de los aspectos que suscita más disputas a la finalización de un contrato de alquiler es el relativo a la devolución de la fianza arrendaticia que el inquilino entregó al formalizar el arriendo para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones. Y que el arrendador debe devolverle tras la resolución del contrato si el arrendatario deja el inmueble en el mismo estado que se le entregó, y al corriente del pago del alquiler y demás cantidades asimiladas.

Lo cierto es que muchos de los problemas que esta cuestión plantea se producen por no haber exigido el inquilino que la resolución del arriendo se documente debidamente al desconocer que la firma del contrato de alquiler es tan importante como la del documento que debe ponerle fin. En este debe constar que ha

entregado al casero las llaves y la posesión del inmueble, al objeto de que no se devenguen más alquileres, y que además está al corriente de pago si no adeuda importe alguno a la propiedad. También es aconsejable hacer una mención acerca del correcto estado en que se entrega el inmueble.

No obstante, es posible que el arrendador manifieste sus reticencias a firmar un documento de resolución de contrato con carácter finiquitorio por existir todavía recibos de suministros pendientes de cobro por las empresas suministradoras. O porque antes de dar su conformidad al estado del inmueble, el casero quiere revisar la vivienda con calma para cerciorarse que todo está conforme. En este caso será aconsejable que el inquilino exija que se concreten en el documento resolutorio los conceptos que adeuda. Y que el arrendatario, antes de abandonar el piso, realice un completo reportaje fotográfico o audiovisual del estado en que deja la vivienda y lo envíe a su casero para poder acreditar, si fuera necesario, que el inmueble se devolvió al arrendador en perfecto estado.

La mejor elección para mantener

RAYA

las plagas en su comunidad



- Contrato de mantenimiento para la Prevención y Control de Plagas en zonas comunes
- Tratamientos puntuales para la eliminación de:
 - roedores
 - cucarachas (desinsectación de arquetas y pozos colectores)
 - hormigas
 - avisperos
 - Etc.

Tel. 91 593 63 89



controldeplagas@araya.es
Web: www.araya.es



Aunque el inquilino adopte todas estas cautelas y cumpla sus obligaciones, cabe la posibilidad de que el arrendador se niegue a devolverle la fianza y la retenga indebidamente, pudiendo el inquilino exigirle al casero formalmente la devolución, ya sea del importe íntegro de la fianza o el saldo resultante tras

descontar deudas y desperfectos que pudiera haber, enviándole un burofax. En este documento fehaciente puede también advertirle si el arrendador incumplió su deber de constituir el depósito de la fianza, que pondrá en conocimiento de la Administración para que se depuren sus responsabilidades.

Si el inquilino no recibe respuesta o ésta no es satisfactoria, podrá reclamar la fianza más el interés legal que corresponda por vía judicial, debiendo tener presente que la reclamación judicial deberá iniciarse con la presentación de una demanda ante el Juzgado correspondiente al domicilio del inmueble. Y que el inquilino podrá presentarla directamente, sin la intervención de abogado ni procurador, en caso de que el importe a reclamar no exceda de 2.000 euros, aunque siempre será aconsejable el asesoramiento de un letrado.

Otra práctica comúnmente utilizada cuando el inquilino teme que su casero le retenga la fianza sin motivo aparente, es dejar de pagar la última mensualidad del alquiler para que se compense con el importe de la fianza. Solución que no es muy ortodoxa y suele rechazarse por el arrendador, que podrá exigir al inquilino no obstante las deudas o desperfectos que deje al concluir el arriendo.

20 AÑOS

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES

EL HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

www.grupoureka.com
grupoureka@grupoureka.com
91 813 36 35

Grupo Ureka