

DEVOLUCIÓ DE LA FIANÇA EN EL LLOGUER.

La **Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans**, segons l'última reforma del Reial Decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents sobre habitatge i lloguer, a l'article 36.4: *el saldo de la fiança en efectiu, meritant l'interès legal, s'haurà de retornar a l'arrendatari al final de l'arrendament un mes després del lliurament de les claus sense que aquesta restitució es faci efectiva.*

El procediment per reclamar la fiança de l'arrendatari és un assumpte que ha estat controvertit, entre el judici verbal i el procediment ordinari, però l'última reforma ha modificat les disposicions de l'article 249.1 6 de la LEC, en el sentit d'establir que ja NO CALDRÀ acudir al judici ordinari quan sigui possible fer una avaluació de l'import de l'objecte del procediment, cas en què el procés correspondrà a les normes generals d'aquesta llei.

En finalitzar el contracte de lloguer l'arrendador té el termini d'un mes des del lliurament de les claus per tornar el dipòsit. Si no l'ha retornat dins d'aquest termini, l'article 36.4 de la LAU 29/94 afirma que "aquesta quantitat meritara l'interès legal". Per tant, l'arrendador estarà obligat a retornar el dipòsit sempre que:

1. **El llogater no degui** el pagament de les **mensualitats del lloguer**.
2. **Tampoc es deguin** quantitats similars com subministraments d'electricitat, aigua, despeses de comunitat, etc. Normalment, quan un llogater deixa el seu pis de lloguer no li dona temps a pagar tots els subministraments de la casa (aigua, llum, gas...) pel sistema de facturació de les diferents empreses, així que en moltes ocasions el propietari es queda la fiança per pagar amb aquests diners les últimes factures de subministraments i després tornar el que queda al llogater.
3. No hi hagi hagut **danys a la finca atribuïbles** al llogater. Si el llogater ha trencat alguna cosa al pis llogat ho hauria de reparar o assumir-ne el cost reparació. Si no ho fa, l'arrendador pot descomptar-li de la fiança sempre i quan ho acompanyi de la factura corresponent.

Però, què és allò que ha de reparar un llogater? En principi, l'article 21.4 de LAU 29/1994 afirma que "les petites reparacions que requereixi el desgast a causa de l'ús ordinari de l'habitatge les haurà de pagar el llogater." I haurà de pagar el propietari? Totes les obres que siguin necessàries per mantenir l'habitabilitat de l'habitatge.

Pequeña Reparación	Gran Reparación		
Ej: grifería, cisterna, cerradura, desatranco, electrodoméstico, etc.	Ej.: estructural, instalaciones de suministros, puertas, ventanas, suelos, paredes...		
	Por uso ordinario	Por mal uso	Accidental
INQUILINO	PROPIETARIO	INQUILINO	El responsable o su Seguro

PHOTO BLOG DE LLOGUER

4. No s'hagi incomplert cap altra obligació per part del llogater.

El dia de l'entrega de les claus del pis s'ha de signar també el document de finalització del lloguer. Allà s'indica per escrit la finalització del lloguer acordada per ambdues parts (propietari i llogater), així com la manera de realitzar la devolució de la fiança i qualsevol altra garantia addicional que el llogater hagi pogut donar. És important que en aquest document quedi reflectida la lectura dels subministraments i que s'acompanyi amb fotografies de l'estat en què es troba l'habitatge per tal d'evitar sorpreses d'última hora.

Si el propietari es nega a tornar la fiança, el llogater haurà d'enviar un burofax en què li requereixi que li comuniqui les raons de la negativa, i en què li justifiqui cada despesa que descompta de la fiança amb les factures corresponents. Si aquesta justificació no convenç al llogater, aquest pot acudir als tribunals per reclamar els seus diners.

Després de la reforma del **Reial Decret Llei 7/2019, d' 1 de març**, no és necessari acudir al judici ordinari, així que si es reclama una quantitat no superior a 6000€, el procediment apropiat serà el JUDICI VERBAL. Així mateix, si la quantitat és inferior a 2000€ es podrà acudir als tribunals sense necessitat de tenir advocat o procurador.

A continuació us deixem un model de demanda de judici verbal de reclamació de la fiança, tenint en compte que haureu de proporcionar de manera documental, entre altres, les següents proves (són a títol merament informatiu i a vegades en poden ser més o menys):

1. Finalització del contracte
2. Entrega de la fiança (contracte d'arrendament en què hi consti)
3. Fotografies de l'habitatge
4. Lectura dels comptadors

MODEL DE DEMANDA

SR. / SRA. _____, major d'edat, amb DNI _____ i domicili a _____, (indicar si s'actua en nom de persona jurídica, cas en què caldria pagar taxes), davant del Jutjat comparec i, com més procedent sigui en Dret, DIC:

Que, mitjançant el present escrit, formulo **DEMANDA DE JUDICI VERBAL EN RECLAMACIÓ DE QUANTITAT** per un import total de _____(INFERIOR ALS 2000)____€, contra el SR. / SRA. _____, major d'edat, amb DNI _____ y domicili en _____, coincident amb l'immoble arrendat.

Se sustenta la present petició en els següents

FETS

PRIMER. Que el dia _____, les parts van firmar un contracte d'arrendament sobre l'habitatge localitzat a _____.

A l'estipulació _____ del contracte es va fixar una fiança de _____ €, corresponent a una mensualitat de renda (o de dues mensualitats pel cas d'arrendament de local), que va ser entregada a l'arrendador en el moment de la celebració del contracte de lloguer.

S'adjunta el contracte com a **Document número 1**.

SEGON. Que amb data _____ va finalitzar el contracte d'arrendament, amb l'entrega de les claus per part d'aquesta part i posant l'immoble a disposició del demandant en perfectes condicions i totalment lliure i desocupat, el passat _____, tal com s'acredita en el document número _____.

TERCER. Que, havent transcorregut més de trenta dies des de la data de lliurament de claus, no s'ha posat encara a disposició d'aquesta part la quantitat de _____€ que en el seu dia va ser entregada en concepte de fiança de lloguer, corresponent a una mensualitat de renda. Aquesta part a remès un requeriment en què reclama el compliment de l'obligació, sense que hagi assortit l'efecte pretès.

Ho acreditem amb el document núm. ____ que s'adjunta.

QUART. Que, sense deure aquesta part cap quantitat, ni en concepte de subministraments ni de pagaments pendents, l'arrendador demandat deu la quantitat de _____ euros en concepte de fiança, tot això juntament amb els interessos legals corresponents, d'acord amb el que preveu l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans, havent transcorregut, sobradament, més de trenta dies des de la posada a disposició de l'immoble i de l'entrega de claus.

Als fets anteriors resulten d'aplicació els següents

FONAMENTS DE DRET

I.- JURISDICCIO. És competent per conèixer la demanda presentada la jurisdicció civil, conforme al que s'indica als articles 9.2 i 21.1 de la LOPJ.

II.- COMPETÈNCIA. D'acord amb el que preveu l'article 52.1.7 de la LEC, és competent el jutjat al qual ens adrecem, per radicar en el seu partit judicial l'immoble arrendat.

III.- CAPACITAT. Les parts ostenten la capacitat processal de comparèixer a judici, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 6 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

IV.- LEGITIMACIO. Les parts estan legitimades de forma activa i passiva, per aplicació de l'article 10 de la Llei d'Enjudiciament Civil, que assenyalava que seran considerades com a parts legítimes aquells que compareguin i actuïn en judici com a titulars de la relació jurídica controvertida o de l'objecte litigiós.

V.- REPRESENTACIO. A l'article 23.2, 1 de la Llei d'Enjudiciament Civil faculta els litigants a comparèixer personalment per plantejar les demandes de Judici Verbal la quantia del qual no superi els 2.000 euros, com és el cas.

VI.- PROCEDIMENT. Correspon seguir les vies del Judici Verbal, segons els articles 437 i següents de la LEC.

VII.- FONS DE L'ASSUMPTE. Pel que fa al fons de l'assumpte, s'ha d'ajustar al que preveu la Llei d'Arrendaments Urbans, en particular en els articles 1 i 2.

Així mateix, en l'article 36 de la mateixa llei es recull l'obligació per part de l'arrendador de posar a disposició de l'arrendatari la fiança constituïda en el moment de celebració del contracte, sumant-hi els interessos corresponents quan no s'hagi fet la devolució després de més de 30 dies des del lliurament de claus de l'immoble.

VIII.- IMPORT. Es xifra en ____ euros, i coincideix amb l'import reclamat, aplicació feta a partir del que disposa l'article 251, regla 1 de la LEC.

IX.- COSTES. Si aquesta reclamació es manté, s'imposaran a la part demandada d'acord amb allò que estableix l'article 394 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

Sobre la base del que s'ha exposat,

SUPLICO AL JUTJAT, que havent presentat aquest escrit de demanda juntament amb els documents adjunts i les seves còpies, l'admeti, i se'm tingui per part, i per interposada

DEMANDA DE JUDICI DECLARATIU VERBAL EN RECLAMACIÓ DE LA SUMA DE _____ EUROS, així com els interessos legals de l'article 36.4 de la LAU meritats, contra el SR. / la SRA. _____, s'acordi el seu trasllat al demandat per si al seu dret fos convenient, formuli contestació en el termini de 10 dies i, seguint el procés per la via legalment disposada, sigui dictada Sentència amb els següents pronunciaments

1r.- Es condemni al SR. / la SRA. _____ a la devolució de la quantitat de _____ EUROS (_____€) en concepte de fiança lliurada a l'inici del lloguer, més els interessos legals corresponents des de la interposició de la present demanda.

2n.- Es condemni al SR./ la SRA. _____, a satisfer els interessos recollits a l'apartat 4 de l'article 36 de la LAU, meritats a partir de la data en què van transcórrer 30 dies des del lliurament de claus de l'immoble, sense perjudici d'una major liquidació.

3r.- Siguin imposades les costes del procediment actual a la part demandada.

EN CAS CONTRARI DIC que, a l'empara de l'article 231 LEC, aquesta part manifesta la seva voluntat de corregir qualsevol defecte de caràcter processal en què pugui haver incorregut.

SUPLICO AL JUTJAT. Prengui per feta la manifestació anterior.

Justícia que de manera respectuosa se sol·licita a _____, a _____ de 20__.

Signat _____