La devolución de la fianza a los inquilinos ¿cómo debo proceder?

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario o inquilino al final del arriendo o alquiler devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución. La "fianza" en los contratos de alquiler de inmuebles suele ser uno de los aspectos menos conocidos para los propietarios y para los inquilinos. Tal vez por ello es una de las cuestiones que puede dar mayores problemas para su devolución o retención. Sin perjuicio de las normas y competencias asumidas por las Comunidades Autónomas y territorios forales, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) señala que a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia de prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes y, a falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza. ¿Para qué sirve la fianza? La fianza opera como garantía para el arrendador, con el objeto de cubrir los posibles daños y desperfectos que el arrendatario pueda causar en la vivienda y que no sean consecuencia del uso habitual de la misma. Por lo tanto, si a la entrega de la vivienda se comprueba la existencia de desperfectos, los gastos en que sea necesario incurrir para reparar dichos desperfectos serán descontados del importe de la fianza. Si no hay desperfectos, se devolverá la totalidad de la fianza al arrendatario. Ello significa que la fianza no puede utilizarse para el pago de la renta por parte del arrendatario, ni tan siquiera para compensar el pago de la renta del último mes. En efecto, no es correcto el proceder de muchos arrendatarios que pretenden dejar de pagar el último mes (o los dos últimos meses en el caso de locales de negocio) con cargo a la fianza. Este proceder puede ocasionar una gran desprotección del arrendador ya que dicho arrendatario aún no ha devuelto el inmueble, por lo que el propietario no sabe si cuando recupere las llaves el piso o local estará o no en malas condiciones. ¿Quién custodia la fianza? Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas depositen el importe de la fianza, sin devengo de interés, a disposición de la Administración Autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. La mayoría de las comunidades autónomas han regulado este depósito y, de esta forma, la fianza ha venido a convertirse en una fuente atípica de ingresos para la Administración Autonómica. Por lo tanto podemos decir que el depósito de la fianza en los contratos de arrendamiento genera dos tipos de relaciones jurídicas: una privada entre arrendatario y arrendador y una pública entre éste último y la Administración Autonómica de turno, relaciones paralelas de muy distinto alcance y contenido. Además de la fianza metálica el arrendador puede exigir que el arrendatario garantice sus obligaciones contractuales por otras vías distintas (Por ejemplo, aval bancario), sin que por ello tenga que depositar esas garantías complementarias a disposición de la Administración. Asimismo, y desde el punto de vista de la relación privada entre arrendador y arrendatario, sería válido el pacto en virtud del cual el primero libera al segundo del deber de prestar fianza. Pese a que el arrendatario tiene facultad para exigir la devolución de la fianza a la finalización del arriendo, no podrá dirigirse a la Administración para la devolución de la cantidad que en su día entregó al arrendador en concepto de fianza. Esto sólo puede hacerlo el arrendador. También es posible establecer en el contrato fórmulas para actualizar el importe de la fianza una vez transcurridos los primeros cinco años de vigencia del mismo, sin que por ello se deba actualizar el depósito administrativo o se tenga derecho a solicitar una restitución parcial del mismo. Otro punto de divergencia entre la fianza y el correlativo depósito administrativo es el referido a los intereses moratorios: Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración Autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente. ¿Se puede revisar periódicamente la fianza? Durante los primeros 5 años de arrendamiento, no. A partir del quinto año, se actualizará cada vez que se prorrogue el arrendamiento. En este sentido, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente. Si la duración inicial pactada del contrato es superior a 5 años, la actualización de la fianza se regirá por lo que hayan acordado las partes. A falta de pacto específico, la Ley entiende que lo que las partes hayan acordado para la actualización de la renta, es de aplicación también para la actualización de la fianza. ¿Se pueden exigir otras garantías al arrendatario? Las partes tienen la posibilidad de pactar cualquier tipo de garantía adicional (además de la fianza en metálico) en relación con el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Ejemplo: hoy es bastante habitual exigir un aval que garantice el pago de las rentas equivalentes a un año de arrendamiento. Devolución de la fianza La Ley señala que el arrendador deberá devolver al arrendatario la cantidad que resulte como saldo de la fianza, después de

compensar el importe de los posibles desperfectos del piso o local, en el plazo de un mes desde la entrega de llaves, y que si no lo hiciera en tal término devengará el interés legal. El problema, en la práctica, es el de la determinación concreta del saldo de la fianza y si este es líquido o no, ya que posiblemente la falta de devolución de la fianza por el arrendador se deba a que pretende imputar a la misma el importe de unos daños que se le hayan causado, con lo cual dicha situación justificaría que no se devenguen los intereses (habría una falta de liquidez que impediría estimar estos intereses). ¿Puedo retener la fianza hasta que me liquide el inquilino los trabajos de reparaciones y desperfectos en el inmueble? Puede ocurrir que el propietario no devuelva la fianza porque el inmueble tiene unos defectos imputables al inquilino (sería bueno dejar por escrito constancia de los defectos existentes en el inmueble) y necesita saber previamente cuál será el coste de la reparación y el importe que, por tanto, deberá descontar de la fianza, para lo cual ha pensado en solicitar un presupuesto de obras de reparación. En estos casos la obligación de devolución de la fianza en el plazo de un mes no se aplica, al existir una causa justificada para retenerla. Para ello, antes de que transcurra el plazo de un mes para devolver la fianza, notifique al inquilino que no va a poder devolvérsela en ese plazo hasta que no disponga del presupuesto solicitado. Una vez que sepa a cuanto asciende dicho presupuesto de reparación, realice la liquidación y devolución parcial de la fianza, dejando la liquidación final para cuando terminen los trabajos y le giren la factura definitiva. **Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto.** M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es www.mromeroconsultores.es