

RESPONSABILIDAD DE LA FIANZA ARRENDATICIA

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

El presente caso incide sobre el papel jurídico que desarrolla en nuestro ordenamiento la fianza que el arrendatario de un contrato de arrendamientos urbanos ha de prestar como parte de sus obligaciones preceptivas a la hora de la firma del contrato. Esa fianza, que con carácter general le ha de ser devuelta al propio inquilino, tiene que responder únicamente de los incumplimientos contractuales en que haya podido incurrir el propio arrendatario, pero no debe responder de cualesquiera otros conceptos ajenos a las responsabilidades contractuales. Es frecuente que el arrendador del contrato se resista a la devolución de la fianza argumentando determinados incumplimientos contractuales que realmente son ajenos a la verdadera naturaleza del arrendamiento que ha finalizado. No sirve cualquier incumplimiento contractual para dar cobertura a la conducta injustificada del propietario que se niega a devolver la fianza al amparo de motivos que no existen como tales en la norma, y cuyo cumplimiento depende de su sola voluntad. Este caso intenta mostrar cuál es la solución que nuestros tribunales dan a estas situaciones y su régimen jurídico en la actualidad.

Palabras clave: arrendamientos urbanos; arrendamiento de local; fianza arrendaticia; incumplimiento contractual.

Fecha de entrada: 17-07-2017 / Fecha de aceptación: 27-07-2017

ENUNCIADO

En fecha 22 de febrero de 2010, Juan (arrendatario) celebró con Antonio (arrendador) un contrato de arrendamiento de local de negocio sito en la calle del Pez n.º 7 bajo izquierda de Madrid, entre cuyas cláusulas (y en lo que aquí interesa), se pactó una en virtud de la cual y en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el inquilino verificaba la entrega de una fianza de 5.000 euros (dos mensualidades de renta) al propietario. En dicho contrato figura como avalista el padre de Juan.

Por el inquilino se dejó de pagar la renta acordada, lo que motivó la actuación judicial de Antonio que presentó demanda de desahucio acumulando a la misma la acción de reclamación de rentas, que fue repartida al juzgado de igual clase n.º 48 de esta localidad, y que terminó con sentencia estimatoria de fecha 20 de julio de 2012; en ella se decretó judicialmente la resolución del contrato entre las partes, se fijó fecha de lanzamiento para el 1 de octubre de 2012 y se cuantificaron las rentas debidas en 26.233,76 euros y las que se devengasen hasta la entrega efectiva del local, más intereses legales y con condena en costas para el demandado. Este apeló la sentencia ante la Audiencia Provincial, que desestimó el recurso al no tener el recurrente abonadas las rentas vencidas, tratándose de un proceso que lleva aparejado el lanzamiento, mediante Sentencia de fecha 4 de marzo de 2013, si bien el inquilino abandonó efectivamente la posesión del local el 3 de agosto de 2012 firmando Juan y Antonio un documento privado manuscrito acreditativo de la entrega de las llaves a los demandados.

Sobre estos hechos, Antonio ha recuperado la totalidad de las rentas que el inquilino le debía hasta el 3 de agosto de 2012, fecha en que recuperó el local, más 3.027,57 euros de intereses legales devengados por las rentas debidas y ya recuperadas.

Pues bien, siendo esta la situación entre las partes, sin embargo el propietario del local continúa reteniendo en su poder los 5.000 euros de la fianza, ya que por mucho que Juan le ha requerido a Antonio su devolución, este no se la devuelve. En la estipulación 5.ª del contrato que firmaron, se indicó que la fianza respondería de los incumplimientos contractuales del inquilino y fundamentalmente de las reparaciones que hubiera que realizar en el local objeto del contrato.

Ante ello, Juan ha puesto una demanda con la única pretensión de recuperar la fianza y Antonio, en su contestación a la demanda, argumenta que no se han tasado las costas del procedimiento y que la fianza pagada también tiene que garantizar el pago de esas costas, cuya tasación Antonio no ha instado. Además dice Antonio que hubo que realizar reparaciones en el local, si bien reconoce que nunca se ha dirigido a Juan para aportarle sus facturas y que además nunca ha sido requerido por Juan para que se la devolviese. Antonio, en su contestación a la demanda, no ha excepcionado la compensación ni ha reconvenido contra Juan por las supuestas reparaciones que tuvo que realizar.

¿Debe responder esta fianza de tales conceptos? ¿Tiene que ser requerido Antonio para esa devolución? ¿La fianza arrendaticia devenga intereses a tenor del artículo 36 de la LAU?

Cuestiones planteadas:

- Problemática práctica sobre la devolución de la fianza arrendaticia.
- Doctrina jurisprudencial en la materia a la hora de interpretar el artículo 36 de la LAU y el devengo de intereses de la fianza.

SOLUCIÓN

Los hechos que plantea nuestro caso son claros, y examinadas en detalle las cuestiones fácticas, así como los planteamientos jurídicos de las dos partes, procede razonar adecuadamente la decisión a adoptar. Resulta especialmente significativo y muy relevante en esta litis el hecho de que Antonio no haya acudido en este pleito ni a la vía procesal de la compensación del artículo 408 de la LEC, ni a la reconvencción del artículo 406 de la LEC para hacer efectivos todos sus argumentos, a los que se trata de acoger para retener la fianza que aquí Juan le está reclamando. La SAP de Madrid de 24 de febrero de 2017 le recuerda a la parte propietaria del local que las reclamaciones que contra el actor quiera hacer efectivas como razones para no devolver la fianza ha de ponerlas de manifiesto por una de ambas vías, pues de no ser así, nunca podrán dar cobertura a la retención operada: «No por ello debe entenderse que el arrendador queda excusado de plantear su oposición a la devolución en todo o en parte de aquella fuera de los márgenes de alegación y prueba obligados en el proceso, según el crédito compensable pueda plantearse como excepción o deba ejercitarse acción, pues, en cualquier caso, es necesario dar audiencia a la parte actora para contestar sobre ese particular, bien sea empleando la vía contenida en el artículo 408 de la LEC, o la del 406 del mismo texto legal. En concreto en este caso debió ejercitarse reconvencción, pues el crédito compensable deriva de la liquidación de unos perjuicios que la demandada dice haber sufrido en el local arrendado, derecho que solo puede hacer valer promoviendo la correspondiente acción».

Al margen de la falta de alegato de la compensación o de la reconversión por la demandada, el déficit alegatorio que la contestación presenta es una manifestación expresa de la debilidad de sus argumentos, que hace patente la absoluta falta de justificación legal para retener una fianza que ya no le corresponde, pues todas las consecuencias económicas derivadas de los incumplimientos contractuales del actor ya le han sido satisfechas, lo que determina que su proceder procesal esté mucho más cerca del enriquecimiento injusto o sin causa que de cualquier otra institución jurídica.

Pretender que la falta de tasación de las costas pueda justificar la retención de la fianza arrendaticia es un vano intento de permanecer al margen de la cláusula pactada y de la redacción del artículo 36 de la LAU, además de una inapreciable pretensión de cambiar la naturaleza jurídica de las costas que no constituyen en ningún supuesto un incumplimiento contractual. La finalidad de la fianza es garantizar que el arrendatario cumplirá con sus obligaciones arrendaticias, pero no asegurar que el inquilino pagará las costas en el caso de ser condenado a ellas, y en mayor medida aún si la tasación de esas costas depende de la exclusiva voluntad de quien no quiere que se tasen para seguir reteniendo la fianza, es decir, de la voluntad de una sola de las partes. Solo esta interpretación es posible dar a la calculada pasividad de la parte demandada, que desde el 8 de marzo de 2013 en que se le notifica la sentencia de apelación, podría haber instado la tasación de las costas de la segunda instancia, y no lo ha hecho, mientras retiene la fianza.

Como señala la SAP de Pontevedra, Sección 6.^a, de fecha 4 de marzo de 2016, «no se puede sustentar que el arrendador pueda, a pretexto de unos indeterminados daños en el inmueble, retener *sine die* la fianza», que es lo que simple y llanamente está realizando la parte demandada sin razón que lo ampare, y de ahí la imposibilidad de estimar ninguno de sus argumentos que no se apoyan más allá de sus meros deseos de seguir apoderándose de dos mensualidades de renta, habiendo cobrado ya todas las rentas.

Tal y como indica la SAP de Ourense de 25 de mayo de 2017, que por lo certera y reciente destacamos, «la fianza arrendaticia, evidentemente, no se trata de un contrato de fianza en los términos en que aparece definido en el artículo 1.822 del Código Civil, sino que se ha venido definiendo por la doctrina tradicional como una prenda irregular y por la doctrina moderna como un depósito necesario, realizado en cumplimiento de una obligación legal, según prevé el número 2 del artículo 1.781 del Código Civil, que el arrendatario debe realizar al inicio del contrato.

Por otro lado, ha de señalarse que si bien la fianza tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, ello no significa que cualquier incumplimiento suponga la pérdida de la fianza, ni permite al arrendatario incumplir el contrato aceptando la pérdida de la misma, dado que, en absoluto, tiene la naturaleza de cláusula penal en los términos previstos en el artículo 1.152 del Código Civil, fijada previamente por las partes, determinando la indemnización de daños y perjuicios en caso de incumplimiento. Por ello, en la práctica, la fianza tiene por finalidad garantizar que el arrendatario devolverá el objeto arrendado en las mismas condiciones que tenía en el momento de ser firmado el contrato de arrendamiento y para garantizar el pago de los gastos o suministros que puedan existir en la finca, que sean de cargo del arrendatario y su importe no se sepa al finalizar el arrendamiento. No basta con el hecho

de que existan desperfectos para que el arrendador pueda aplicar la fianza a su pago, siendo necesario que se acrediten los mismos y se determine su importe. Ni siquiera tiene como finalidad el cumplimiento del pago de la renta, pues el arrendador no puede aplicar la fianza a dicho pago, ni el arrendatario puede incumplir tal obligación alegando que ya el arrendador cobrará con la fianza, aunque si existiese alguna mensualidad impagada al finalizar el contrato, podrá compensarse la cantidad adeudada con la fianza que el arrendador debe devolver, lo mismo que ocurre con aquellas cantidades asimiladas a la renta y los suministros a cuyo pago queda obligado el inquilino.

En el artículo 36.4 de la LAU se señala que el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

El plazo establecido no tiene otra finalidad que posibilitar al arrendador la comprobación de la existencia de algún suministro pendiente de pago o de desperfectos en la finca. Si ello es así, deberá comunicarlo al arrendatario para que satisfaga los impagos existentes y realice las reparaciones necesarias en la finca o abone la indemnización correspondiente. Si nada dice el arrendador, transcurrido el plazo tiene la obligación de devolver la fianza, y si no lo hace, el arrendatario tiene acción para exigir la devolución, incluso aunque existan recibos de renta o suministros impagados y aunque existan daños en la finca. En este caso, aunque el arrendador pueda oponerse a la reclamación, debe partirse de que la acción del arrendatario es legítima, por lo que el arrendador debe formular la correspondiente compensación, pero solo respecto de aquellas obligaciones líquidas, vencidas y exigibles, pudiendo aceptarse que lo son las rentas impagadas y los suministros no abonados, aunque no puede decirse lo mismo de los daños en el inmueble, para cuya reclamación sería necesario formular reconvencción, para que pueda producirse un pleno debate sobre la naturaleza de los daños y sobre si el arrendatario debe asumir o no las reparaciones que el arrendador dice haber efectuado».

En su búsqueda forzada de posibles incumplimientos contractuales del demandante, no concurrentes, que puedan justificar la indebida retención de lo que ya hace tiempo deberían haber devuelto, olvida Antonio que la estipulación quinta del contrato se dejó redactada por las partes de forma que «será destinada [...] fundamentalmente a satisfacer el importe de las reparaciones que, en su caso, hubieran de realizarse en el inmueble al término del presente contrato». Estas reparaciones ni se han precisado ni mucho menos probado con algún medio de prueba admisible, lo que debe llevarnos necesariamente a dar por inexistente su realidad, si como hemos antes indicado, ni se alegan por compensación ni por reconvencción, quedando por lo tanto como reparaciones incapaces de justificar mínimamente la retención de la fianza como se sigue pretendiendo. La parte demandada actúa al margen de la norma reteniendo por las vías de hecho la fianza que no le pertenece, ni desea hacer el más mínimo esfuerzo procesal ni probatorio por justificar su conducta, lo que legitima si cabe aún más la demanda presentada.

Como indica la SAP de Madrid de 27 de marzo de 2017, «la restitución viene regulada en el artículo 36.4 de la LAU, configurándose como un derecho de crédito, del que es deudor el arrendador (deudor del saldo que corresponda, tras la liquidación de las responsabilidades en que

haya podido incurrir el arrendatario, cubiertas por la fianza) y acreedor el arrendatario (a exigir la devolución); si este cumplió sus obligaciones, la restitución se extiende a toda la suma entregada en su día, pero si incurrió en alguna responsabilidad, será cubierta con la suma entregada, restituyéndose solo la diferencia entre lo entregado y la cantidad en que se calcule la responsabilidad imputable al arrendatario («el saldo [...] que deba ser restituido»), lo que impone una previa liquidación del contrato, lo cual solo puede hacerse una vez extinguida la relación arrendaticia («al final del arriendo»), y siempre que el arrendatario haya restituido la posesión de la finca (pues solo así, de un lado, se habrán cumplido las obligaciones derivadas del contrato y, de otro, el arrendador podrá examinar la finca y comprobar su estado), y de ahí que la LAU establezca el tiempo de cumplimiento de restitución en el mes siguiente a la fecha de la entrega de las llaves».

La segunda de las cuestiones que hemos planteado en el caso viene referida a la necesidad de que por parte del juzgado se reconozca que la fianza no devuelta debe ser incrementada con el devengo del interés legal previsto en el artículo 36.4 de la LAU.

Esta pretensión de la actora está directamente relacionada con dos extremos concretos que han formado parte de los argumentos de Antonio; por un lado, el argumento de los demandados en el sentido de que no han devuelto la fianza (entre otras razones), al no haber sido requeridos por el actor para ello, y por otro, con un segundo aspecto que la jurisprudencia ha destacado de manera uniforme como dato de hecho esencial, como es la fecha de la entrega de las llaves como momento concreto que inicia *ex lege* el cómputo del plazo legal en el devengo de tales réditos legales, transcurrido el mes que la propia ley cita.

Dice la Sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Pontevedra en su sentencia de fecha 4 de marzo de 2016, que «en cuanto al régimen de la fianza arrendaticia, de acuerdo con el artículo 36 de la LAU, «el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al fin del arriendo devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución». De tal precepto se derivan, entre otras, las siguientes consecuencias: 1.^a Como la entrega de llaves es un acto liquidativo del contrato, mediante la devolución de la efectiva posesión, es a ese momento al que han de referirse las obligaciones que, siendo de cargo del arrendatario, queden pendientes, 2.^a Por eso, en ese momento, debe el arrendador tomar posición respecto a la fianza, para lo cual dispone del plazo de un mes, para poder examinar con detalle el inmueble arrendado, para determinar los daños que puedan ser imputados al inquilino y para determinar los suministros u otros conceptos no satisfechos que estuvieran a cargo del arrendatario, 3.^a Al retener, como prenda irregular, una cantidad destinada a un determinado fin, habrá de comunicar al arrendatario el destino que considere deba darse la fianza, detallándole los conceptos a los que, en su caso, la aplica, 4.^a Si excede de ese mes, guardando silencio al respecto, la cantidad que representa la fianza devenga intereses, lo que revela que se convierte en directamente exigible la restitución». El arrendador no necesitaba de ningún requerimiento previo ni preaviso alguno por parte del arrendatario para «tomar posición respecto a la fianza», al fijarse un plazo de un mes para que la devuelva o liquide al arrendatario los importes que entienda que tiene pendientes de abono. Los demandados de este pleito no tenían que ser requeridos por el actor, siendo por lo tanto irrelevante la existencia o no de burofax que en sala no fue hallado.

Por su parte, en igual sentido se manifiesta la SAP de Madrid de 7 de marzo de 2005, en su fundamento segundo, haciéndose eco de muchas otras sentencias citadas en tal fundamento. Pero especialmente ilustrativa es la Sentencia de 25 de marzo de 2013 de la Sección 5.ª de la Audiencia de Las Palmas, cuando señala que «al arrendador no le basta con probar la existencia de desperfectos en el local objeto del arrendamiento para eludir su obligación de restituir la fianza prestada por el arrendatario al término del arrendamiento, de acuerdo con el artículo 36 de la LAU, sino que debe probar cumplidamente la cuantía de los mismos, o su coste de reparación, de tal manera que viene obligado a restituir el "saldo de la fianza en metálico" que devengará el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el arrendatario. En consecuencia, corresponde al arrendador liquidar dentro del plazo del mes siguiente a la recepción de las llaves la cuantía de la fianza que debe aplicarse a cubrir los desperfectos de la finca, restituyendo el resto al arrendatario en dicho plazo a cuyo término comienza para el arrendador una mora legal automática».

Como vemos, y en la adecuada interpretación jurisprudencial que hemos citado, nuestro demandado se ha situado, al no devolver la fianza sin motivo legal estimable, en una posición de «mora legal automática» respecto del importe de la fianza, que ha de devengar necesariamente los intereses legales correspondientes.

Por lo tanto, debemos reconocer a favor de Juan igualmente su derecho a la prestación de intereses nacidos de la fianza.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 29/1994 (LAU), art. 36.
- SAP de Madrid de 7 de marzo de 2005, de Las Palmas de 25 de marzo de 2013, de Pontevedra de 4 de marzo de 2016, de Madrid de 27 de marzo de 2017 y de Ourense de 25 de mayo de 2017.