

Juzgado de Primera Instancia

JPI de Pamplona (Provincia de Navarra) Sentencia num. 21/2022 de 1 febrero
JUR\2022\84465

ARRENDAMIENTOS URBANOS: RECALMACION DE RENTAS: ESTIMACION: prohibición expresa en el contrato de cubrir con la fianza la última mensualidad de renta, estando obligadas las arrendatarias a satisfacer dicha mensualidad: compensación inviable.

ECLI:ECLI:ES:JPI:2022:38

Jurisdicción:Civil

Procedimiento 273/2021

Ponente:Ilmo. Sr. D. Ana Ávila Hierro

SENTENCIA nº 000021/2022

En Pamplona/Iruña, a 01 de febrero del 2022.

Vistos por D^a Ana Ávila Hierro, Juez de Adscripción Territorial del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en funciones de sustitución en el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Pamplona/Iruña y su Partido, los presentes autos de Juicio Verbal nº 273/2021 seguidos a instancia de D^a Custodia, representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Leache López y asistida por la Letrada Sra Otarola Anaut, contra D^a Dolores, D^a Elena, D^a Eloisa, D^a Emilia y D^a Encarnacion, asistidas por el Letrado Sr. González Sainz, en los que constan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

El 11 de marzo de 2021 se presentó en el Decanato de los Juzgados de Pamplona, demanda de Juicio Verbal sobre reclamación de cantidad que fue turnada a este Juzgado, instada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Leache López, en nombre y representación de D^a Custodia contra D^a Dolores, D^a Elena, D^a Eloisa, D^a Emilia y D^a Encarnacion, en la que, tras la alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, suplicó que se dictara sentencia de conformidad con sus pretensiones por la que condenase solidariamente a las demandadas a abonar a la actora la cantidad de 1.631,52 euros en concepto de mensualidad de renta impagada y factura de suministro adeudado, con sus intereses desde la interpelación judicial,

así como a las costas procesales causadas.

SEGUNDO.-

Admitida a trámite la demanda mediante Decreto de fecha 8 de abril de 2021, se dio traslado de la misma a la parte demandada para que compareciera en autos y contestara a la demanda por escrito en el plazo de 10 días, lo que verificaron en tiempo y forma todas las demandadas, actuando bajo una misma defensa.

TERCERO.-

Habiendo manifestado la parte actora interesar la celebración de vista, se procedió a su señalamiento. A dicho acto comparecieron ambas partes, ratificándose la actora en su escrito de demanda y la demandada en su contestación, allanándose a la demanda en lo relativo al impago de la factura de suministros en la cantidad de 131,52 euros. Recibido el pleito a prueba, únicamente se solicitó que se tuviese por reproducida la documental ya aportada. Tras un breve trámite de conclusiones, quedaron los autos vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

Ejercita la parte actora en el presente procedimiento una acción de reclamación de cantidad frente a D^a Dolores, D^a Elena, D^a Eloisa, D^a Emilia y D^a Encarnacion por importe de 1.631,52 euros, correspondientes a una mensualidad de renta de arrendamiento (mayo de 2020) que quedó impagada antes que las demandadas abandonaran la vivienda y una factura de suministro de agua caliente correspondiente al periodo 7/1/2020 a 1/06/2020.

SEGUNDO.-

La parte demandada reconoce la vigencia del contrato de arrendamiento iniciado el 1 de septiembre de 2018 pero alega que, a causa de la declaración del estado de alarma por el [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo \(RCL 2020, 376\)](#), cerraron la universidad, por lo que decidieron regresar a casa de sus padres, dejando el inmueble vacío. Alega que el 29 de abril de 2020, le comunicaron a la arrendadora que: " Al haber finalizado el curso a consecuencia de la pandemia y de acuerdo con el último párrafo de la cláusula cuarta de nuestro contrato de arrendamiento y del [artículo 11](#) de la [LAU \(RCL 1994, 3272\)](#), le comunicamos que desistimos de nuestro contrato de arrendamiento a partir del 31 de mayo ".

Afirma que decidieron compensar la renta del último mes de contrato con el importe de la fianza al presumir que la arrendadora no tenía intención de devolverla,

considerando de aplicación lo dispuesto en el [artículo 1196](#) del [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#). Refiere que resulta de aplicación la cláusula octava del contrato que establece que "la fianza será abonada a lo sumo en 30 días naturales desde la entrega de llaves por el arrendatario " Por lo que considera que la compensación de deudas se consumó el 29 de junio de 2020, dada la negativa de la arrendadora a devolver el importe y que no se acreditaban más adeudos o comunicación de deterioro a dicha fecha. Sostiene que, si la arrendadora interpreta un incumplimiento de contrato por el impago de la renta del último mes, el mismo contrato contempla que se puede dar por resuelto por dicho motivo, aplicándose la fianza a compensar dicho menoscabo económico.

En el acto de la vista se allanó al pago de la cantidad de 131,52 euros por los gastos de suministro de agua caliente.

TERCERO.-

En el presente caso, ha quedado probado que existió entre las partes una relación contractual de arrendamiento de la vivienda sita en la PLAZA000, nº NUM000 de Pamplona desde el 1 de septiembre de 2018, tal y como se acredita con el documento 1 de la demanda, de fecha 22 de diciembre de 2017.

Tal y como establece el [art. 4](#) de la [LAU \(RCL 1994, 3272\)](#), respetando lo establecido en los títulos I y IV de la presente ley, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes.

Examinando lo dispuesto en el contrato de arrendamiento suscrito, la cláusula octava del mismo versa sobre la fianza y las garantías y dispone que: " Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario por los deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal. Así mismo el arrendador podrá retener a su favor dicha fianza, aunque no existan deterioros en la vivienda cuando existan impagos de renta o suministros, como pago a cuenta de los mismos, una vez finalizado el arriendo.

En ningún caso el importe de la fianza podrá destinarse al pago de la mensualidad, ni siquiera del ULTIMO MES de vigencia del presenta contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior. La fianza será abonada a lo sumo en 30 DIAS naturales desde la entrega de las llaves

por el arrendatario al arrendador, tiempo en el que éste deberá comprobar si existen deterioros, solicitar presupuestos y/o arreglos de los mismos y revisar si existen impagos en los suministros cuya obligación asume la arrendataria."

Por lo tanto, el contrato prohíbe expresamente la posibilidad de cubrir con la fianza la última mensualidad de renta, estando obligadas las arrendatarias a satisfacer dicha mensualidad.

Igualmente, la fianza, regulada en el [art. 36](#) de la LAU, se presta para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, no solo el pago de la renta y otras cantidades a cuyo pago venga obligado el arrendatario, sino también la responsabilidad por los desperfectos que puedan ocasionarse en la vivienda y de los que el arrendatario deba responder. La devolución, total o parcial, de la fianza o su aplicación a la deuda pendiente se enmarca no propiamente en la resolución del contrato sino en su liquidación, una vez devuelta la finca objeto del arrendamiento. Así, se entiende de manera unánime por la jurisprudencia, indicando la [Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, de 11 de noviembre de 2013 \(PROV 2013, 349853\)](#) : " La fianza prestada en metálico en cumplimiento de lo dispuesto en el [artículo 36](#) de la LAU es una garantía real calificada como prenda irregular llamada a asegurar el cumplimiento del deber del arrendatario de pagar la renta y devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, salvo el menoscabo inherente al paso del tiempo, de manera que, una vez recuperada la posesión por el arrendador, procede la restitución del saldo que corresponda ".

Por lo tanto, no concurren los requisitos que exige el [art. 1196](#) del [CC \(LEG 1889, 27\)](#) para entender que cabe aplicar la compensación pues, cuando se pretende efectuar la misma (en el momento del pago de la última mensualidad de renta), el importe de la fianza no es una cantidad líquida, vencida y exigible. Únicamente cabe su compensación en una liquidación del contrato realizada con posterioridad a la devolución del inmueble, previa comprobación del correcto estado éste una vez realizada la entrega del mismo.

Es cierto que, una vez resuelto el contrato de arrendamiento, el arrendador dispone de un mes para devolver la fianza o, en su caso, determinar el saldo que proceda ser restituido por aplicación del [art. 36.4](#) de la LAU (previa determinación de las rentas adeudadas y demás obligaciones asumidas por el arrendatario que con la fianza se garantizaron, para su compensación con la fianza).

En este caso, si bien la terminación de la relación arrendaticia se produjo tras la entrega de la posesión de la vivienda en mayo de 2020, se alega por la arrendadora la existencia de numerosos desperfectos en el inmueble que no han podido cubrirse con

el importe de la fianza de 1.500 euros, entablando otro procedimiento judicial para la reclamación de dichos daños, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Pamplona como Juicio Verbal nº 492/2021. Se aporta como documento 9 de la demanda el burofax que la letrada de la arrendadora remitió a las arrendatarias de fecha 24 de noviembre de 2020 donde se enumeran los defectos del inmueble y se cuantifica la cantidad de 2.647,14 euros en facturas de reparación de los mismos.

No cabe obviar que el contrato de arrendamiento suscrito indica expresamente que la fianza queda sujeta en primer lugar a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario por los deterioros que se produzcan en el inmueble y que luego se destinará a atender los posibles impagos de renta y suministros. Por lo tanto, siendo la principal finalidad de la fianza la de responder de los daños o desperfectos que, en su caso, se pudieran ocasionar en la finca arrendada, invocándose la existencia de los mismos y la pendencia de un procedimiento judicial para su reclamación, la vigencia de crédito compensable deberá ser alegada en dicho Juicio Verbal.

En consecuencia, habiéndose allanado las demandadas a la reclamación de 131,52 euros por los gastos de suministro de agua caliente, no cabe sino estimar íntegramente la demanda presentada.

CUARTO.-

Las costas procesales causadas deben imponerse a la parte demandada rigiendo la teoría objetiva de vencimiento en la instancia, sin apreciarse circunstancias excepcionales que desvirtúen dicho criterio legal, conforme determina el [artículo 394.1](#) de la [LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#).

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ESTIMO íntegramente la demanda formulada por D^a Custodia contra D^a Dolores, D^a Elena, D^a Eloisa, D^a Emilia y D^a Encarnacion, y, en consecuencia, CONDENO a D^a Dolores, D^a Elena, D^a Eloisa, D^a Emilia y D^a Encarnacion a pagar a D^a Custodia la cantidad de 1.631,52 euros, con los intereses legales desde la interpelación judicial y los procesales del [art. 576](#) de la [LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) desde la presente resolución.

Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma es firme y que frente a ella no cabe recurso alguno, de conformidad con el [artículo 455](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

El/La Juez

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.