

---

## larga duda

Publicado por george - 2009/03/16 23:53

---

Hola a todos, no sé si comenzar un proceso legal contra mi antiguo casero. El caso es el siguiente. El día 23 de Febrero le dije a mi casero que no iba a renovar el contrato de arrendamiento y que me iría el día 1 de Marzo. Él me dijo que no le gustaba que le avisara con tan poco tiempo ya que en el contrato pone que le tendría que haber avisado con 30 días de antelación (lo cual es cierto), pero que en principio no había problema. El día 2 le hago la entrega de llaves al portero (a quien siempre le había pagado el alquiler puntualmente en metálico) y me firma un recibo que así lo refleja. El portero cuando ve el piso (día 2) me dice que la limpieza correrá a mi cargo, a lo que le contesto que ya lo hablaría con el casero ya que consideraba que estaba bastante limpio aunque no en profundidad. Así lo hice al día siguiente, ofreciéndome yo mismo a realizar una limpieza mejor a lo que me responde que lo pensaría. Bien, una semana más tarde me llama el casero y me comunica que las cuentas las tiene el conserje, así como los papeles para recoger yo la fianza depositada en la Junta de Andalucía (algo de lo que yo no tenía ninguna notificación al no haber firmado más que el contrato), que tardará 30 días en serme ingresada una vez reclamada. Cuando veo las cuentas aparece el concepto de 60 euros en limpieza por un apartamento de 30 metros y que yo limpiaba completamente a fondo en 2 horas (decisión unilateral), así como tres días de alquiler de Marzo (el recibo de entrega de llaves es del día 2). Además, investigando veo que en la ley de arrendamientos 36.4 pone "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 hubiere hecho efectiva dicha restitución." por lo que entiendo que la fianza me debería ser entregada antes del día 2 y en metálico y tener que hacerme cargo de todo el papeleo. No quiero "pasar por el aro" (60 euros claramente desproporcionados y el papeleo más la demora) dos veces, sólo le admito una de las cuestiones y así se lo he comunicado al propietario, que siempre me contesta de forma airada con acusaciones increíbles como que haber contratado yo la limpieza (si ni siquiera me dio la opción a pesar de haberlo hablado) y con el que resulta imposible llegar a entendimiento alguno. Además hay en el contrato una cláusula de sumisión expresa en caso de litigio que dice "Correrán a cargo de la parte arrendataria los gastos y costas judiciales así como los honorarios de abogados y derechos de Procurador sea o no sea necesaria procesalmente su intervención), que el arrendador deba satisfacer con ocasión de las cuestiones judiciales que suscite la interpretación o cumplimiento de este contrato. Este asunto me parece de lo más injusto, como yo avisé tarde él parece que se sienta con derecho a hacer lo que le plazca, ¿He de pagar ya las cuentas que él me hizo (limpieza, el día de más, así como otras facturas de consumos) para así demostrar buena voluntad? ¿Me aconseja iniciar un proceso, o hay más que perder que ganar?. Muchísimas gracias.

=====

## Re:larga duda

Publicado por Gastalver - 2009/03/17 12:53

---

Iniciar un proceso judicial para reclamar los 60 euros que el propietario retiene de la fianza me parece desproporcionado e inútil.

Realmente, el primero que incumplió los términos del contrato fue Vd. ya que no preavisó con la antelación necesaria. El propietario se podría haber negado a aceptar la comunicación de terminación del contrato y exigir la prórroga forzosa.

Por otro lado, es cierto que la Junta de Andalucía tarda un tiempo en devolver la fianza. Y es legítimo que el propietario le cobre por los dos días que dispuso del piso en marzo.

El propietario ha aceptado la terminación a pesar de no haber sido comunicada con la antelación pactada y además le devuelve su fianza en un plazo razonable que no depende de él.

Sinceramente, creo que no hay motivo de queja. No le recomiendo emprender acción legal alguna.

Ojalá todos los problemas de arrendamientos fueran como el suyo.

Es posible que le parezca que renunciar a 60 euros es pasar por el aro (un aro minúsculo en todo caso), pero piense que es una compensación muy económica al propietario por haber preavisado con tan solo una semana de antelación. Si hubiera preavisado con un mes de antelación, es probable que el propietario hubiera encontrado a alguien dispuesto a alquilar desde el día 1 de marzo, para así obtener la mayor rentabilidad posible de su inversión. Al preavisar tan sólo una semana antes, le causa el perjuicio de que el piso esté desocupado más tiempo del necesario.

=====

## Re:larga duda

Publicado por george - 2009/03/17 16:32

---

---

Muchas gracias por la pronta respuesta D. Miguel.

=====