

---

## recuperar la fianza

Publicado por rari78 - 2009/07/14 13:34

---

Acabo de dejar un piso que había alquilado hace un par de meses porque las condiciones de habitabilidad eran insoportables... (olor, fugas de agua, gas, bichos y demás)

El arrendador ahora no quiere devolvernos la fianza porque dice que hemos incumplido el contrato cuando de viva voz nos dijos que si dejabamos el piso tal como estaba en un principio no habría ningún problema. Estamos pensando en denunciar el caso, pero el arrendador nos ha amenazado con pedirnos los meses que quedan pendientes del contrato, pese a no estar ya en el piso.

Estamos preocupados porque no sabemos muy bien como demostrar las condiciones de habitabilidad que había y el sin embargo sí que puede denunciar el impago...

Agradezco cualquier tipo de ayuda o sugerencia.

=====

## Re:recuperar la fianza

Publicado por Gсталver - 2009/07/14 22:02

---

Por lo que dice, ha comprendido perfectamente la situación:

- a) Demostrar las condiciones de inhabitabilidad del piso es imposible una vez que se ha abandonado este.
- b) Si ha abandonado el piso antes de tiempo, el arrendador puede exigirle que pague las rentas correspondientes a las mensualidades que quedaban hasta completar el periodo mínimo pactado.

Siendo pragmáticos, lo mejor es aceptar la situación y dejar las cosas como están.

Ojo. No quiero decir que sea justo. Quiero decir que es lo más práctico, ya que no hay pruebas para emprender con éxito una reclamación y además existe el riesgo de que reclamen rentas.

=====

## Re:recuperar la fianza

Publicado por rari78 - 2009/07/15 17:58

---

gracias por la información,

solo hay una cosa, por la que sigo mosca. Estuve en el servicio de orientación y asesoramiento juridico de la comunidad de madrid la semana pasada... y al exponer el caso, la abogada, muy convencida me dijo que enviara un burofax pidiendo la fianza y que si no hacía caso lo llevara a juicio....

que lo de pagar lo que queda pendiente del contrato es algo que el casero podría demandar pero que al no demostrarse retrasos ni falta de pago...sino alegar malas condiciones de habitabilidad no habría problema.

Podrías aclararme un poco el riesgo que existe de que prospere la opción de tener que pagar lo que queda pendiente del contrato...

Resulta muy frustrante haber pasado por este infierno y que se queden aun encima se queden con 800 euros de fianza.

=====

## Re:recuperar la fianza

Publicado por Gсталver - 2009/07/16 12:11

---

rari78 escribió:

la abogada, muy convencida me dijo que enviara un burofax pidiendo la fianza y que si no hacía caso lo llevara a juicio....

que lo de pagar lo que queda pendiente del contrato es algo que el casero podría demandar pero que al no demostrarse retrasos ni falta de pago...sino alegar malas condiciones de habitabilidad no habría problema.

---

Enviar el Burofax certificado y con acuse de recibo cuesta 25 euros. Es una inversión mínima por "probar suerte" a ver si el arrendador devuelve la fianza. Pero mi opinión es que no hará.

En derecho hay una máxima que resume muy bien los criterios para decidir si merece la pena ir a juicio y los riesgos que ello implica:

"No sólo hay que tener razón, además hay que demostrarlo, y que te la den"

Vd. puede tener razón, pero, tal y como dije en mi anterior mensaje, es muy difícil demostrarlo. Tendría que acreditar defectos de habitabilidad muy graves, pues sólo en ese caso se podría admitir una resolución del contrato. No consta que comunicara por escrito los motivos por los que abandonó el piso, y lógicamente ahora no puede levantar acta notarial fotografica o dictamen pericial para preconstituir la prueba, pues no le permitirían acceder al piso. Y aun así, la prueba sería posterior a la salida del piso.

En esas condiciones, es prácticamente seguro que prosperase la reclamación por el arrendador de las rentas pendientes de pago hasta completar el periodo mínimo.

Con todo el respeto por la compañera, su comentario es característico de quien luego no va a ser quien tenga que defender en juicio esa tesis. Digamos que es un comentario típico "desde detrás de la barrera".

Es mi opinión, a salvo el mejor criterio de otro compañero.

=====