



**Resolución 2024IR-333-24 del Ararteko, de 10 de abril de 2024, que concluye su actuación en relación con una queja en la que mostraba su disconformidad con la decisión de la sociedad pública Alokabide de no devolver una fianza depositada.**

### Antecedentes

1. Un ciudadano, inquilino de una vivienda asimilada a la de protección pública en régimen de arrendamiento, solicitó la intervención del Ararteko con motivo de su desacuerdo con la decisión de la sociedad pública Alokabide de retener y no devolver la totalidad de la fianza depositada tras una reubicación.

En concreto, el 17 de abril de 2023, la sociedad pública remitió una comunicación al reclamante en la que se le informaba de que la fianza depositada no le iba a ser devuelta. Los motivos que se hicieron constar de manera genérica en la decisión adoptada fueron expresamente los siguientes:

- *"LIMPIEZA GENERAL, MULTIPLES REPARACIONES, PINTURA, PARAMENTOS, REPARACIONES EN CARPINTERIA EXT, REPARACIONES EN CARPINTERÍA INT, REPARACIÓN/SUSTITUCIÓN ELECTRODOMÉSTICOS, REPARACIONES EN INSTALACIONES DE FONTANERÍA, REPARACIONES EN INSTALACIONES ELECTRICAS, RETIRADA DE ENSERES/MOBILIARIO."*

Ante la disconformidad con la comunicación recibida y la ausencia de un informe técnico que avalara dicha decisión, el 15 de junio de 2023 el promotor de la queja interpuso una reclamación. De hecho, sostuvo que muchos de los desperfectos enumerados de manera genérica ya existían en el momento en el que accedió al inmueble y fueron debidamente comunicados a Alokabide.

Por esta razón, solicitó mayor concreción de los desperfectos indicados en la comunicación remitida con el fin de analizar su imputación y poder así defender sus derechos como parte arrendataria.

Sin embargo, el reclamante sostuvo que a fecha de presentación de su escrito de queja en la institución del Ararteko el 5 de febrero de 2024, la sociedad pública Alokabide no había dado respuesta alguna ni había aportado ningún informe técnico que justificara la imputación de las reparaciones y la decisión de no devolver la fianza depositada.

2. A la luz de lo anteriormente expuesto, el 19 de febrero de 2024 el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y solicitó información sobre los aspectos discutidos por el promotor de la queja.

Asimismo, remitió una serie de consideraciones previas que, para no resultar reiterativo, se expondrán con posterioridad.

3. En contestación a la solicitud de colaboración realizada, con fecha de 20 de marzo de 2024 ha tenido entrada en el registro de esta institución la respuesta del director de gabinete del consejero del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



del Gobierno Vasco, a la que ha adjuntado un informe elaborado por el director del Área Técnica de la sociedad pública Alokabide.

En síntesis, el informe remitido resuelve finalmente revisar el expediente del reclamante y devolver la totalidad de la fianza al comprobar que las reparaciones solicitadas no le resultaban imputables.

Por último, en relación con la falta de respuesta a la reclamación dirigida por el promotor de la queja de 15 de junio de 2023, la sociedad pública lamenta no haber contestado y por ese motivo señala que ha remitido sus disculpas.

4. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho necesarios, se emiten las siguientes:

#### Consideraciones

1. El artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, contempla expresamente la obligación de prestar fianza en metálico en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento de una finca urbana destinada a vivienda.
2. En el supuesto examinado, como en otros casos que el Ararteko ha conocido con ocasión del análisis de quejas de contenido similar, la necesidad de realizar diversos trabajos y reparaciones en la vivienda arrendada ha originado la no devolución de la fianza a la parte arrendataria.

En muchos casos, las comunicaciones remitidas en las que se imputan las reparaciones a la parte arrendataria incluyen referencias genéricas y no adjuntan informe técnico alguno ni consideración legal que justifique la imputación de la reparación.

De igual manera, el Ararteko ha tenido la oportunidad de trasladar su opinión acerca de establecer una práctica consistente en que la sociedad pública Alokabide, con anterioridad a la finalización de los contratos de arrendamiento, adviertan expresamente a las personas arrendatarias, mediante el oportuno informe técnico, del tipo de reparaciones que, con carácter general, conlleva la no devolución de las fianzas depositadas en garantía de las obligaciones asumidas en sus contratos.

Precisamente, este conocimiento previo de las reparaciones que pudieran resultar imputables conllevaría concretar aquellas que deben realizarse por cuenta de la persona inquilina y, ante cualquier desacuerdo en este sentido, la parte arrendataria dispondría de la información necesaria para oponerse con todas las garantías.

3. En este contexto, el Ararteko considera necesario precisar que corresponde a la parte arrendadora:

- "...probar la existencia de desperfectos en la finca que vayan más allá de los derivados del normal desgaste por el uso y la cuantificación de los mismos (hechos constitutivos de su acción)." <sup>1</sup>

Para ello, resulta necesario que la imputación de una reparación cuente con el debido aval técnico y que este se remita a la parte arrendataria en el momento en el que la sociedad pública decida no devolver la fianza depositada.

En caso contrario, se estaría privando a la parte arrendataria de la información necesaria que le permita oponerse a la decisión adoptada por la parte arrendadora.

En este preciso sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Madrid el 24 de enero de 2012<sup>2</sup>. De manera específica, ha destacado que:

- "...efectivamente resulta probado que se realizaron determinados trabajos, especialmente el acuchillado del parqué y pintura de las paredes. Sin embargo, no existe prueba de que esas obras fueran necesarias para reparar supuestos desperfectos imputables al arrendatario, e igualmente pudieron realizarse para eliminar los rastros propios de un uso y desgaste normal, y dejar la vivienda en estado impecable para ser nuevamente arrendada. No se han aportado fotografías de tales desperfectos (en concreto del supuesto destrozo del parqué), ni practicado prueba pericial, y únicamente existe la declaración testifical del representante de (...), significadamente poco expresiva sobre las características y entidad de los daños. En consecuencia, se desconoce si las obras eran realmente imprescindibles para la subsanación de daños, o si se acometió la pintura de paredes y acuchillado del suelo por simple voluntad de la arrendadora, con el fin de procurar una presencia óptima de la vivienda de cara a su oferta en alquiler. Se desconoce igualmente si la obra se realizó por otras causas, como lo sería la subsanación de las humedades descritas por la propia parte arrendadora durante el interrogatorio."

De igual modo, con relación a las labores de limpieza y pintado, la Audiencia Provincial de Madrid en la precitada sentencia ha afirmado que:

- "Los trabajos de limpieza, consistentes en limpieza de cristales y alicatados, o retirada de muebles y limpieza de grasa de la cocina, no revelan un uso negligente o abusivo de la vivienda, y son perfectamente compatibles con su restitución en perfecto estado."

4. El Ararteko es plenamente consciente de los esfuerzos que la sociedad pública Alokabide realiza diariamente para garantizar el disfrute de las personas inquilinas de una vivienda digna y adecuada. A este respecto, el Ararteko valora de manera muy positiva el trabajo realizado por la sociedad pública en cada una de las devoluciones de viviendas a sus legítimos propietarios. De hecho, el Ararteko constata en este caso concreto que el coste de las reparaciones para su devolución ha supuesto el desembolso de 5.000 € al detectarse una situación de inhabilitación.

<sup>1</sup> **Audiencia Provincial de Barcelona.** Sentencia nº 103/2023, de 17 de febrero. Fundamento de Derecho Tercero. [ECLI:ES:APB:2023:1665]

<sup>2</sup> **Audiencia Provincial de Madrid.** Sentencia nº 57/2011, de 24 de enero. Fundamento de Derecho Cuarto [ECLI:ES:APM:2012:2203]



Por consiguiente, el Ararteko considera de justicia reseñar la labor realizada y agradecer tanto al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, como a la sociedad pública Alokabide la colaboración prestada en el presente expediente de queja.

Por todo ello, emite la siguiente:

#### Conclusión

El Ararteko procede al cierre y archivo del presente expediente de queja al comprobar que la reclamación del promotor de la queja ha sido finalmente atendida, de forma que la sociedad pública Alokabide ha devuelto la fianza depositada.