

¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 01/07/2014 09:58

En esta época son muchos los estudiantes que finalizan el contrato de alquiler y deciden cambiar de piso.

En ese caso, el casero o arrendador, si no hay daños en la vivienda ni adeuden mensualidades o facturas pendientes, deberá proceder a devolver la fianza.

Pero, ¿y si se negara a su devolución? Vemos cómo puedes reclamársela en:

-
<http://www.preguntasfrecuentes.net/2014/07/01/como-reclamar-la-devolucion-de-la-fianza-de-piso-de-alquiler/>

Salu2

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Alan - 21/05/2015 20:22

Comentario enviado por Alan:

Hola,

Mi hijo estudiante alquiló una habitación en un piso en Septiembre .Al no poder pagar el alquiler porque su madre se queda en paro (yo ya estaba)en Marzo enviamos una carta certificada al casero diciendo que en Abril deja la hab.El casero dice que no la ha recibido y que de todas formas estamos obligados a pagar todo el contrato, hasta Julio.Dice que nos lo reclamara por vía judicial.

Nos hemos ido antes de que se acumulara deuda.

Puede darse el caso de que nos exija un juez esos 4 meses ??No tenemos ingresos (solo subsidio) ni bienes.

Gracias.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por tucapital.es - 22/05/2015 11:32

Si te vas tienes que preavisar, y parece que es lo que has hecho.

¿NO enviaste la carta con acuse de recibo? el problema es si el juez te cree o no que le has enviado ese preaviso.

El tema es su palabra contra la tuya y tu tienes algo (mínimamente) pero creíble de que has preavisado.

De todas formas, aunque el juez te exija pagar, no te pueden embargar nada, porque no tenéis ingresos.

Salu2.

Alan:

Hola,

Mi hijo estudiante alquiló una habitación en un piso en Septiembre . Al no poder pagar el alquiler porque su madre se queda en paro (yo ya estaba) en Marzo enviamos una carta certificada al casero diciendo que en Abril deja la hab. El casero dice que no la ha recibido y que de todas formas estamos obligados a pagar todo el contrato, hasta Julio. Dice que nos lo reclamara por vía judicial.

Nos hemos ido antes de que se acumulara deuda.

Puede darse el caso de que nos exija un juez esos 4 meses ?? No tenemos ingresos (solo subsidio) ni bienes.

Gracias.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Alan - 22/05/2015 17:43

Comentario enviado por Alan:

Envié carta certificada pero el casero no estaba y no fué a recogerla a correos y me la ha devuelto, gracias por la respuesta.

Saludos

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por tucapital.es - 25/05/2015 11:43

Eso ya indica su mala fe (un juez verá que has puesto algo de tu parte para enviarle una notificación y que la otra parte no se ha ni molestado a ir a recoger a correos).

Tú tienes los papeles de que se le envío una carta certificada y que ella no fue a recogerla.

Salu2.

Alan:

Envié carta certificada pero el casero no estaba y no fué a recogerla a correos y me la ha devuelto, gracias por la respuesta.

Saludos

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Antonio Fernando Rodriguez Caro - 19/07/2015 09:07

Comentario enviado por Antonio Fernando Rodriguez Caro:

Ola, quisiera exponerle una duda por si me la puede aclarar. En mi caso, firme al finalizar el contrato la entrega de llaves, en el cual se recogía que se descontaría los recibos que se giraran con posterioridad a dicho vencimiento correspondiente al ultimo periodo de vigencia. Igualmente se matizo que se descontaría (una vez comunicado y aceptado el importe) los gastos de limpieza de unas cortinas. El deterioro existente en la vivienda consistía el desprendimiento de unos azulejos en la cocina si bien se matizo que había sido por causa no dolosa ni por mala utilización si no fortuito cuya probabilidad es la antigüedad de este. Por tanto entiendo ajeno a mi responsabilidad. Tengo fotos de todo el piso. Los azulejos desprendidos se los entregue. ¿Para reclamar debo utilizar este mismo procedimiento? En tal caso, inicialmente la cuantía reclamar debe ser la totalidad si no me ha justificado los gastos comentados? Gracias.

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por tucapital.es - 21/07/2015 11:16

No creo que tengas que pagar nada de eso.

Lo malo es que si el dueño no accede a devolverte el dinero, tendrás que reclamarlo vía judicial.

Salu2.

Antonio Fernando Rodriguez Caro:

Ola, quisiera exponerle una duda por si me la puede aclarar. En mi caso, firme al finalizar el contrato la entrega de llaves, en el cual se recogía que se descontaría los recibos que se giraran con posterioridad a dicho vencimiento correspondiente al ultimo periodo de vigencia. Igualmente se matizo que se descontaría (una vez comunicado y aceptado el importe) los gastos de limpieza de unas cortinas. El deterioro existente en la vivienda consistía el desprendimiento de unos azulejos en la cocina si bien se matizo que había sido por causa no dolosa ni por mala utilización si no fortuito cuya probabilidad es la antigüedad de este. Por tanto entiendo ajeno a mi responsabilidad. Tengo fotos de todo el piso. Los azulejos desprendidos se los entregue. ¿Para reclamar debo utilizar este mismo procedimiento? En tal caso, inicialmente la cuantía reclamar debe ser la totalidad si no me ha justificado los gastos comentados? Gracias.

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Marianne OGER - 17/08/2015 22:04

Comentario enviado por Marianne OGER:

Hola !

Soy una estudiante extranjera que a alquilado una habitacion amueblada en un piso durante 2 meses y pagado una fianza de un mes de alquiler por transferencia bancaria antes de llegar a Espana pero sin firmar ningun contrato de alquiler despues. El dia que me fui de Espana, el propietario me dijo que no

podia venir a ver mi habitacion y devolverme la fianza pero que tenia yo que dejar las llaves en mi habitacion y que despues si todo estaba bien me devolveria la fianza por transferencia bancaria tambien. El problema es que ahora dice que no ha encontrado las llaves que yo deje en mi habitacion y no quiere devolverme la fianza pagada ... Que puedo hacer para obtener que me devuelva la fianza pagada ??
Muchas gracias de antemano,
Marianne

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 17/08/2015 23:21

Hola

Puedes ver detallado cómo reclamar si aún te encuentras en España en el artículo superior.

Sino estás ya en este país, salvo que acceda a devolvértela amistosamente no habrá mucho remedio..

Salu2

Marianne OGER:

Hola !

Soy una estudiante extranjera que a alquilado una habitacion amueblada en un piso durante 2 meses y pagado una fianza de un mes de alquiler por transferencia bancaria antes de llegar a Espana pero sin firmar ningun contrato de alquiler despues. El dia que me fui de Espana, el propietario me dijo que no podia venir a ver mi habitacion y devolverme la fianza pero que tenia yo que dejar las llaves en mi habitacion y que despues si todo estaba bien me devolveria la fianza por transferencia bancaria tambien. El problema es que ahora dice que no ha encontrado las llaves que yo deje en mi habitacion y no quiere devolverme la fianza pagada ... Que puedo hacer para obtener que me devuelva la fianza pagada ??
Muchas gracias de antemano,

Marianne

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Teresa - 28/08/2015 09:25

Comentario enviado por Teresa:

Hola,

En mi caso el casero me devolvió una parte y se quedó otra para regularizar los recibos que quedaban por pagar. Firmé como tal en la entrega de llaves ("en espera del resto de la fianza tras regularizar recibos...") y ahora se está alargando en devolverme esa parte. Además, calculan el importe con una aplicación informática a partir del consumo.

Cómo puedo reclamar si no estoy conforme o si se alarga mucho la devolución?

Muchas gracias.

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 28/08/2015 22:50

Hola

Has regularizado y pagado ya los recibos pendientes. Si es así envíale un burofax con los justificantes y datos de que se ha saldado toda la deuda, indicando tu número de cuenta y dándole un plazo para que te devuelva la parte de fianza pendiente, pasado el cuál iniciarás las acciones judiciales oportunas.

Esperamos que sea efectivo y con eso te lo devuelva.

Sino reclama tal como indicamos en el artículo superior.

Salu2 y ya nos contarás.

Teresa:

Hola,

En mi caso el casero me devolvió una parte y se quedó otra para regularizar los recibos que quedaban por pagar. Firmé como tal en la entrega de llaves ("en espera del resto de la fianza tras regularizar recibos...") y ahora se está alargando en devolverme esa parte. Además, calculan el importe con una aplicación informática a partir del consumo.

Cómo puedo reclamar si no estoy conforme o si se alarga mucho la devolución?

Muchas gracias.

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Emily - 04/12/2015 14:44

Comentario enviado por Emily:

Buenas tardes,

Durante un año y medio mi familia alquiló un piso en Barcelona. Cuando nos fuimos dejamos el piso en buen estado y la empleada de la empresa arrendadora lo confirmó verbalmente al hacer la devolución de llaves.

Pasadas tres semanas nos ha pasado la liquidación del piso en el que nos descuenta 500 euros por la pintura de dos habitaciones y una limpieza con desengrasante. Nos envían fotos que supuestamente demuestran la suciedad, y las manchas en las paredes.

La suciedad es mínima. Unas marcas de dedos en los interruptores de la luz y en el teléfono para abrir la puerta de la finca. Con media hora de señora de limpieza, y una botella de desengrasante de 3 euros hubiese sido suficiente. Sin embargo nos cobran 150 euros de limpieza, equivalente a 15 horas de servicio a precios de la zona.

Cuando entramos en el piso habían manchas en las paredes de pintura (negra sobre beige), tachones y suciedad. Cuando se lo reclamamos al entrar no nos hicieron caso y lo terminamos limpiando y pintando nosotros a nuestro coste. De esto hay fotos con fecha y emails.

Aprovechando la oportunidad de pintar, pusimos las paredes de rosa clarito para mi hija en una de las habitaciones pequeñas. Al marcharnos pedimos repetidas veces por email y por telefono el numero de la pintura original para dejar la habitación nuevamente de beige. No se nos da variando las respuestas entre "no encontramos la referencia" y "esta pintura ya no se fabrica". Por lo tanto pintamos la habitación del color mas parecido que pudiéramos encontrar y limpiamos las paredes con agua y jabon, quedando unas mínimas suciedades, mucho menores a las que habían cuando entramos.

Por hacer la supuesta pintura, nos cobran otros 300 euros.

Cuando reclamo esta liquidación injusta, esta empleada me amenaza con que me agregará mas conceptos a la liquidación si lo reclamo. Desafortunadamente esta amenaza fue por telefono, al igual que los demás insultos que me dijo.

Se les envio a consejo de un abogado un burofax reclamando el dinero y no se ha depositado. Si no que hizo buena su promesa y nos mando ella un burofax reclamando 350 euros mas de la fianza por "daños a muebles que no se incluyeron en la liquidación original por omisión".

Nuestro abogado nos dice que hay que poner una demanda e ir a juicio pero estoy intranquila de que acabemos perdiendo todavía mas dinero.

Agradecería cualquier consejo, estamos muy desgastados con el tema, este dinero supone mucho para nuestra familia. A diferencia de ellos que son una empresa con cientos de pisos en la ciudad.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Emily - 04/12/2015 14:45

Comentario enviado por Emily:

No me acordé de mencionar que también nos cobraron 50 euros mas por supuestas reparaciones que no tenemos la energía para debatir

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Emily - 04/12/2015 14:48

Comentario enviado por Emily:

Por otra parte cabe mencionar que nosotros abandonamos el piso a las 10 de la mañana y los nuevos inquilinos entraron a las 2 de la tarde ese mismo día por lo que dudo que se haya efectuado la pintura pero no tengo manera de demostrarlo. Cuando hicimos la entrega de llaves la empleada le comenta a mi marido "que bien esta todo no te hubieras esforzado tanto aquí entran tres estudiantes a vivir ahora". Cuando le reclamo este comentario me dice que mi marido estaba con prisas de irse y no le dio tiempo de realizar bien la inspección, cuando estuvieron realmente 45 minutos verificando el piso, otro hecho que no se puede demostrar

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por tucapital.es - 09/12/2015 11:23

El problema es lo que dice tu abogado, que acabarás perdiendo incluso más dinero...

Emily:

Buenas tardes,

Durante un año y medio mi familia alquiló un piso en Barcelona. Cuando nos fuimos dejamos el piso en buen estado y la empleada de la empresa arrendadora lo confirmó verbalmente al hacer la devolución de llaves.

Pasadas tres semanas nos ha pasado la liquidación del piso en el que nos descuenta 500 euros por la pintura de dos habitaciones y una limpieza con desengrasante. Nos envían fotos que supuestamente demuestran la suciedad, y las manchas en las paredes.

La suciedad es mínima. Unas marcas de dedos en los interruptores de la luz y en el teléfono para abrir la puerta de la finca. Con media hora de señora de limpieza, y una botella de desengrasante de 3 euros hubiese sido suficiente. Sin embargo nos cobran 150 euros de limpieza, equivalente a 15 horas de servicio a precios de la zona.

Cuando entramos en el piso habían manchas en las paredes de pintura (negra sobre beige), tachones y suciedad. Cuando se lo reclamamos al entrar no nos hicieron caso y lo terminamos limpiando y pintando nosotros a nuestro coste. De esto hay fotos con fecha y emails.

Aprovechando la oportunidad de pintar, pusimos las paredes de rosa clarito para mi hija en una de las habitaciones pequeñas. Al marcharnos pedimos repetidas veces por email y por teléfono el número de la pintura original para dejar la habitación nuevamente de beige. No se nos da variando las respuestas entre "no encontramos la referencia" y "esta pintura ya no se fabrica". Por lo tanto pintamos la habitación del color más parecido que pudimos encontrar y limpiamos las paredes con agua y jabón, quedando unas mínimas suciedades, mucho menores a las que habían cuando entramos.

Por hacer la supuesta pintura, nos cobran otros 300 euros.

Cuando reclamo esta liquidación injusta, esta empleada me amenaza con que me agregarán más conceptos a la liquidación si lo reclamo. Desafortunadamente esta amenaza fue por teléfono, al igual que los demás insultos que me dijo.

Se les envío a consejo de un abogado un burofax reclamando el dinero y no se ha depositado. Si no que hizo buena su promesa y nos manda ella un burofax reclamando 350 euros más de la fianza por "daños a muebles que no se incluyeron en la liquidación original por omisión".

Nuestro abogado nos dice que hay que poner una demanda e ir a juicio pero estoy intranquila de que acabemos perdiendo todavía más dinero.

Agradecería cualquier consejo, estamos muy desgastados con el tema, este dinero supone mucho para nuestra familia. A diferencia de ellos que son una empresa con cientos de pisos en la ciudad.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por tucapital.es - 09/12/2015 11:24

¿No eres socia de alguna organización de consumidores tipo OCU? ellos te hacen la demanda por tu nombre, e incluso harán publicidad negativa de esta empresa que creo que le dolerá más y cederán.

Suerte!!!

Emily:

Por otra parte cabe mencionar que nosotros abandonamos el piso a las 10 de la mañana y los nuevos inquilinos entraron a las 2 de la tarde ese mismo día por lo que dudo que se haya efectuado la pintura pero no tengo manera de demostrarlo. Cuando hicimos la entrega de llaves la empleada le comenta a mi marido "que bien esta todo no te hubieras esforzado tanto aquí entran tres estudiantes a vivir ahora". Cuando le reclamo este comentario me dice que mi marido estaba con prisas de irse y no le dio tiempo de realizar bien la inspección, cuando estuvieron realmente 45 minutos verificando el piso, otro hecho que no se puede demostrar

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por Sara - 01/03/2016 14:20

Comentario enviado por Sara:

Buenos días,
os contamos nuestro caso, a ver qué os parece. El pasado 31 de enero salimos de un piso en el que estábamos alquilados. Por motivos de agenda del arrendador, no pudimos quedar con él para darle las llaves hasta 4 días después, pero en ese periodo no pasamos por el piso. Ha pasado un mes desde que nos fuimos y no hemos cesado de reclamarle la fianza al arrendador, que nos comunicó que en cuanto revisara que estaba todo bien, nos haría el ingreso. La casa se la entregamos perfecta, lo único que tenía era una pequeña humedad que salió detrás de un armario pero que no era culpa nuestra, si no de la bajante del piso. En este mes le hemos pedido la fianza amablemente, y al principio recibíamos respuestas vagas y excusas, y en las últimas peticiones ni ha contestado directamente. Vamos a proceder a enviarle un email informandole que tal y como establece el art. 36 vamos a exigirle el interés legal del dinero a la fianza y solicitar juicio verbal. Esperemos que de esta manera reaccione. Si no pasaremos a enviarle un burofax y posteriormente, tal y como establece el articulo 249.1.6° LEC., iniciaremos proceso judicial solicitando un juicio verbal para reclamarle la fianza más interés legal. ¿Es correcta nuestra manera de proceder?

Muchas gracias anticipadas por vuestra ayuda.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 02/03/2016 07:26

Buenos días.

Vuestra forma de proceder es totalmente correcta.

El burofax que enviés hacerlo con certificado de texto y acuse de recibo, dándole en él un plazo concreto para devolveros la fianza antes de iniciar las acciones legales. Ese burofax tiene validez en el juicio. Reclamarle también esos gastos, que un burofax cuesta dinero..

Los casos que hemos visto de este tipo, se resuelven favorablemente al inquilino (es que no puede ser de otra forma ya que teneis toda la razón..)

Así que saludos y mucho ánimo

Sara:

Buenos días,

os contamos nuestro caso, a ver qué os parece. El pasado 31 de enero salimos de un piso en el que estábamos alquilados. Por motivos de agenda del arrendador, no pudimos quedar con él para darle las llaves hasta 4 días después, pero en ese periodo no pasamos por el piso. Ha pasado un mes desde que nos fuimos y no hemos cesado de reclamarle la fianza al arrendador, que nos comunicó que en cuanto revisara que estaba todo bien, nos haría el ingreso. La casa se la entregamos perfecta, lo único que tenía era una pequeña humedad que salió detrás de un armario pero que no era culpa nuestra, si no de la bajante del piso. En este mes le hemos pedido la fianza amablemente, y al principio recibíamos respuestas vagas y excusas, y en las últimas peticiones ni ha contestado directamente. Vamos a proceder a enviarle un email informandole que tal y como establece el art. 36 vamos a exigirle el interés legal del dinero a la fianza y solicitar juicio verbal. Esperemos que de esta manera reaccione. Si no pasaremos a enviarle un burofax y posteriormente, tal y como establece el articulo 249.1.6° LEC., iniciaremos proceso judicial solicitando un juicio verbal para reclamarle la fianza más interés legal. ¿Es correcta nuestra manera de proceder?

Muchas gracias anticipadas por vuestra ayuda.

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por NATALIA - 30/05/2016 14:14

Comentario enviado por NATALIA:

Buenas tardes.

Os expongo mi problema. Al final de año mi hermano y yo dejamos un piso que teníamos alquilado, en perfectas condiciones. Resulta que el casero no nos quiere devolver la fianza de 320€. Le hemos mandado un burofax reclamandole dicha cantidad y no tenemos noticias de él (pero si lo recibió). Tenemos el problema que nos queda por pagar un mes de luz y otro de gas, pero no nos quiere mandar las facturas (ya que sabemos que es poco dinero) como venía haciendo durante el contrato (nos mandaba la facturas y las pagamos).En la rescisión del contrato pone que "queda pendiente regularizar los recibos pendientes con la devolución de la fianza".Que podríamos hacer???

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por NATALIA - 30/05/2016 14:24

Comentario enviado por NATALIA:

Perdonen!!!! Se me olvidaba. No se si influirá algo.

El propietario de dicho piso no fue quien firmó el contrato, fue su pareja a nombre suyo, sin que nosotros supieramos nada (pero la inmobiliaria sí, sin decírnos nada).

UN SALUDO Y MUCHAS GRACIAS

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 31/05/2016 09:40

Buenos días

Os corresponde la devolución de vuestra señal.

En el artículo superior podéis ver los pasos para reclamársela vía judicial, es sencillo y como imaginamos que el importe de la fianza es inferior a 2.000€, no es necesaria la intervención ni de abogado ni procurador.

Si además en el Burofax habéis reclamado que os entregue copia de las facturas pendientes para liquidarlas también, tendrá que aportarlas.

Guardar copia del burofax para presentarlo en el juicio, y ánimo para seguir con los trámites!

NATALIA:

Buenas tardes.

Os expongo mi problema. Al final de año mi hermano y yo dejamos un piso que teníamos alquilado, en perfectas condiciones. Resulta que el casero no nos quiere devolver la fianza de 320€. Le hemos mandado un burofax reclamandole dicha cantidad y no tenemos noticias de él (pero si lo recibió). Tenemos el problema que nos queda por pagar un mes de luz y otro de gas, pero no nos quiere mandar las facturas (ya que sabemos que es poco dinero) como venía haciendo durante el contrato (nos mandaba la facturas y las pagamos). En la rescisión del contrato pone que "queda pendiente regularizar los recibos pendientes con la devolución de la fianza". Que podríamos hacer???

=====

RE: ¿Cómo reclamar la devolución de la fianza de piso de alquiler?

Escrito por PreguntasFrecuentes - 31/05/2016 09:41

Tendrás que reclamar la devolución a quién firmó el contrato, ya que se supone que es con esa persona con quien pactasteis las condiciones.

Salu2 y ánimo!

NATALIA:

Perdonen!!!! Se me olvidaba. No se si influirá algo.

El propietario de dicho piso no fue quien firmó el contrato, fue su pareja a nombre suyo, sin que

nosotros supieramos nada (pero la inmobiliaria sí, sin decirnos nada).

UN SALUDO Y MUCHAS GRACIAS

=====