

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.4
LEON**

SENTENCIA: 00040/2025

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

AVDA. INGENIERO SAENZ DE MIERA N° 6, (C.I.F. N° S-2413010-F) 24009 LEÓN

Teléfono: , Fax:

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MRM

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G.: 24089 42 1 2023 0009215

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001144 /2023

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. MIGUEL ANGEL DIEZ CANO

Abogado/a Sr/a. GERARDO GUTIERREZ SUAREZ

DEMANDADO D [REDACTED]

Procurador/a [REDACTED]

Abogado/a Sr/ [REDACTED]

SENTENCIA N° 40/25

En León, a 24 de enero de 2025.

Doña María del Carmen Santos González, Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº4 de León, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos con el nº1.144-23, sobre reclamación de cantidad, a instancia del Procurador D. Miguel Angel Díez Cano, en nombre y representación de D. [REDACTED] y el Letrado D. Gerardo Gutiérrez Suárez [REDACTED] con domicilio en Villaobispo de las Regueras-León, representado por el Procurador D. Miguel [REDACTED] Y a tenor de los siguientes hechos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Procurador D. Miguel Angel Díez Cano formula, en nombre y [REDACTED] demanda de Juicio Ordinario contra D. Juan [REDACTED] a se dicte sentencia por la que se condene a la parte demandada a abonarle la cantidad de 7.420 euros en concepto de daños causados, más los intereses legales correspondientes. Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda se emplaza a la parte demandada a fin de que en el plazo de 20 días, y asistida de Abogado que le defienda y de Procurador que le represente conteste a la demanda.

[REDACTED] y representación de D. [REDACTED] virtud del cual suplica su desestimación íntegra y formula demanda reconvenzional, solicitando la devolución de la fianza por 330 euros, más los intereses legales correspondientes. Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte actora.

Por la parte actora se presenta escrito de contestación a la reconvección, en virtud del cual se hace constar que la fianza ha de destinarse al abono de los daños causados, solicitando la desestimación de la demanda reconvenzional. Con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada.

TERCERO: A continuación se cita a las partes a celebrar la audiencia previa, en la que las mismas manifiestan subsistir el litigio entre ellas así como no existir circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo. No se formula alegación complementaria alguna, se pronuncian sobre los documentos aportados de contrario, fijan los hechos sobre los que existe conformidad y sobre los que discrepan, y tras exhortar a las partes a que lleguen a un acuerdo sin resultado positivo, las mismas proponen y se admiten los siguientes medios de prueba: documental, interrogatorio de parte, testifical y pericial.

Asimismo, en este acto quedan las partes citadas personalmente y por medio de sus procuradores a juicio.

CUARTO: Practicadas las pruebas propuestas y admitidas, con el resultado que obra en autos, las partes emiten oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos así como un breve resumen de cada una de las pruebas practicadas sobre los mismos.

QUINTO: En la sustanciación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: *Delimitación de las cuestiones objeto de controversia*

La parte actora suplica se dicte sentencia por la que se condene a la parte demandada a abonar a su favor la cantidad de 7.420 euros en concepto de daños causados, más los intereses legales correspondientes, debiendo aplicarse la fianza al abono de los referidos daños, con desestimación de la demanda reconvenzional. Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada.

La parte demandada se opone a la pretensión actora suplicando la desestimación íntegra de la demanda, y formula demanda reconvenzional, solicitando la devolución de la fianza por 330 euros, más los intereses legales correspondientes. Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte actora.

SEGUNDO: Los contratos se perfeccionan, y conforman su obligatoriedad y contenido con existencia jurídica, tan pronto como se produce el consentimiento de los intervinientes (arts. 1.261 y 1.254 CC). La no constancia escrita del contrato impone, en cuanto a su

interpretación que haya de tenerse en cuenta la base probatoria suministrada, a fin de determinar si ha habido contrato inicial de naturaleza verbal entre las partes. La naturaleza de un negocio jurídico depende de la intención de los contratantes y de las declaraciones de voluntad que lo integran y no de la denominación que le hayan atribuido las partes, siendo el contenido real del contrato el que determina su calificación. Asimismo la intención de los contratantes viene determinada por los actos de éstos coetáneos, posteriores y también anteriores al contrato que puedan contribuir a la acertada investigación de la voluntad de sus otorgantes (STS 12/11/84...), siendo la calificación jurídica de las relaciones que unen a las partes litigantes función privativa de los juzgadores de instancia (SSTS 20/02/90, 2/11/90, 30/09/91, 3/05/93, 3/06/94, 26/02/94.....).

La labor interpretativa de los negocios jurídicos se halla encaminada a indagar el sentido de una declaración de voluntad expresiva del querer o intención real. Para efectuar dicha exégesis contamos como primer criterio interpretativo con el literal, previsto en el párrafo 1º del art. 1.281 CC, aplicable cuando los términos de las cláusulas o pactos son claros, sin que exista duda alguna de la voluntad de las partes. Mientras, los criterios prevenidos en el párrafo 2º del art. 1.281 CC así como en los artículos siguientes del indicado texto legal, son supletorios o subsidiarios del primero, de modo que para determinar la real intención de los contratantes cuando las palabras usadas en el contrato pareciesen contrarias a la intención evidente de los contratantes, la función interpretativa ha de abarcar al conjunto del clausulado que se pactó con atención a los actos coetáneos y posteriores, y no sólo proyectarse sobre la literalidad y expresiones externas de los convenios (SSTS 10/03/86, 1/04/87, 20/12/88, 12/06/90.....).

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 8 de marzo de 1995 señala que una adecuada interpretación de los contratos obliga a "partir de la realidad existente al tiempo de otorgarse los contratos como elemento básico, atendiendo a la voluntad bilateral o «común» de ambas partes quedando, excluida como regla general la mera voluntad «interna» de cualquiera de ellas o de las dos, que puede servir, no obstante, para concretar aquella común, de modo que la voluntad interna de un contratante no tendrá efectos si, por su declaración o manifestación, el otro, según los usos y buena fe, entendió cosa distinta a aquélla, siendo esta dirección objetivista la que conduce a que, en caso de discordia, sean los Tribunales los que hayan de pronunciarse acerca del sentido que ha de darse a los pactos, a tenor de las normas aplicables al texto prefijado (ver sentencias, entre muchas otras, de 19 de febrero de 1981, 28 de diciembre de 1982, 14 de mayo y 8 de noviembre de 1983); y para buscar esa voluntad común, ante los términos de un contrato que no son claros y dejan duda sobre la intención de los contratantes sobre lo que se comprende en el objeto de aquél, ha de acudir al módulo interpretativo de los actos coetáneos y posteriores que autoriza el art. 1282 del CC, e incluso a los actos anteriores, que ese precepto no excluye, así como a todas las circunstancias - tampoco excluidas por ese precepto, como se deduce de la expresión «principalmente»- que contribuyan a la investigación de la voluntad de las partes (Ss. de 7 de noviembre de 1959, 13 de febrero de 1960, 28 de abril de 1964, 19 de febrero de 1965 y la ya citada de 19 de febrero de 1981)".

Por otro lado, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo (SSTS 8/03/91, 8/03/96...) la vigencia de la regla "incumbit probatio ei qui dicit non qui negat" no tiene un valor absoluto y axiomático en el sentido de que incumbe al actor la prueba de los hechos normalmente constitutivos de su pretensión y al demandado, en general, los impeditivos que

alegue, no pudiendo admitir como norma absoluta que los hechos negativos no pueden ser probados, pues pueden serlo por los hechos positivos contrarios y si los demandados no se limitan a negar los hechos constitutivos de la acción o pretensión ejercitada sino que alegan otros impeditivos, extintivos y obstativos al efecto jurídico reclamado por el actor tendrán que probarlos (STS 13/12/89). Así pues, la norma distributiva de la carga de la prueba no responde a unos principios inflexibles sino que se deben adaptar a cada caso según la naturaleza de los hechos afirmados o negados y la disponibilidad o facilidad probatoria de cada parte (SSTS 15/07/88, 17/07/89, 23/09/89....).

Las consecuencias perjudiciales de la falta de prueba han de parar en quien tenga la carga de la misma, si bien ese “onus probandi” se torna en innecesario respecto de los hechos que aparecen acreditados y para ello no importa ya precisar si los ha aportado el actor o el demandado, pudiendo valorar los órganos judiciales la prueba existente tomando en cuenta para ello cuantos datos obren en autos (SSTS 10/05/90, 27/06/90, 6/10/00.....).

A lo largo del presente procedimiento han quedado acreditados los siguientes elementos fácticos: a) las partes celebraron contrato de arrendamiento el 31 de mayo de 2.014, en virtud del cual el arrendatario declara que el inmueble y los muebles que en él se encuentran están en perfecto estado y acepta el valor que se asigna a los muebles en el inventario. Y al devolver la vivienda y muebles se obliga a hacerse cargo de los daños, b) el demandado manifiesta durante el acto del juicio que la entrega de llaves tiene lugar el 31 de mayo de 2.023, no poniéndose de acuerdo en el estado del inmueble. Tenía dos perros, una mastín y un mestizo Corel. Si bien en el contrato había una cláusula que no permitía animales, como tenían una gata, no se puso la cláusula. Al poco de entrar en la vivienda se les estropeó la caldera y llegaron a un acuerdo y lo pagaron entre los dos. En 8 años el propietario no hizo reformas y se les cayó la lámpara encima de la cama. Dieron de baja la luz porque cuando llegaron tuvieron que pagar el enganche. El primer o segundo año hubo una rotura de una bajante comunitaria y es la causa de que la madera este oscura. La caldera funcionaba hasta el último día, si hay un golpe sería de que algún niño lo golpeó con el balón. El colchón es el mismo y el día de la entrega de la vivienda la propiedad les pidió que lo bajarán a la basura. La televisión y la mesa de cristal están en la carbonera y el perchero está allí. El frigo dejó de funcionar y compraron un arcón, c) en las fotografías aportadas con la contestación a la demanda se aprecia en la encimera de la cocina una mancha amarilla, no se precia el perchero en la foto de la entrada y el colchón está muy deteriorado, d) D. Manuel, padre del actor, explica que gestionó el contrato. En la fecha de entrega de las llaves, todas las paredes, suelos de las habitaciones presentaban daños. La entrega fue el 31 de mayo de 2.023 y al no haber acuerdo y generarse una discusión, les pidió el teléfono, se fueron y contactó con un perito, que acudió a ver el inmueble e hizo el informe el 6 de junio. Nunca le comunicaron la necesidad de hacer obras. No autorizó a que hubiera animales. Una empresa pintó y cambió el parqué de toda la vivienda. Faltaba un sofá, frigorífico, vitrocerámica....La caldera tenía un golpe aunque seguía funcionando. No vio que la televisión y mesa estuvieran en el trastero. Alquilaron la vivienda 15 días después, e) D. Diego, persona que fue a ver el piso para arrendarlo, declara que estaba en muy mal estado, suelo manchado, humedades, una mancha de orina en el medio del salón, deteriorado por animales, dañado en esquinas, techo de la cocina desconchado, pelusas, puertas arañadas...No había luz, cables cortados y chamuscados, electrodomésticos estropeados,..., paredes sucias...No estaba para entrar a vivir, sin embargo, el demandado decía que no estaba mal. Los daños no eran del uso. Cuando entró a vivir cambiaron electrodomésticos, pintaron, cambiaron parqué...No es que los

muebles fueran viejos sino que estaban destrozados. La caldera es la misma, f) D. Marcos, testigo del demandado, indica que había humedad porque hubo una rotura de una tubería. Y el demandado se quejaba de que la nevera no funcionaba, y g) el perito explica que algunas fotos se las facilitó el padre del actor y otras las hizo él. Cuando va, ve que la reparación se corresponde con los daños. Algunos enseres que constan en el contrato no estaban y otros tuvieron que ser reparados. Los daños no son fruto de un uso normal. Los daños en el parqué son consecuencia de tener animales y sin duda la mancha del salón es pis de perro. El parqué no afectado no se reparó. La caldera cuando fue no funcionaba, lo comprobó. El listado de daños que le aportó la propiedad se corresponde con las fotos y la reparación. El parqué tal y como estaba se debía cambiar. Pintar se debía pintar todo por razones estéticas. Las ventanas y puertas con golpes, y debían repararse. Sofá y armarios pintados con rotulador. Era necesaria una limpieza general por la intensidad de basura. El colchón no se podía usar. Los enseres están valorados a segunda mano, no a nuevos. El importe de la reparación se cifra en 7.420 euros.

En cuanto a la *indemnización de los daños y perjuicios causados* ha de afirmarse que es necesario en cualquier caso probar la existencia de los mismos, es decir, es preciso demostrar la existencia real de tales daños y perjuicios y que los mismos se derivan de la conducta negligente de la parte demandada.

“En los supuestos de concurrencia de acciones de resarcimiento originadas en contrato y a la vez en un acto ilícito extracontractual, es comúnmente admitido que el perjudicado puede optar entre una u otra acción cuando el hecho causante del daño sea al mismo tiempo incumplimiento de una obligación contractual y violación del deber general de no causar daño a otro“. “Yuxtaposición de las responsabilidades contractuales y extracontractuales que dan lugar a acciones que pueden ejercitarse alternativa o subsidiariamente u optando por una u otra e incluso proporcionando los hechos al juzgador para que éste aplique las normas del concurso de ambas responsabilidades que más se acomoden a ellos, todo a favor de la víctima y para el logro de un resarcimiento del daño lo más completo posible.” (STS 18/06/98).

Junto con los límites estrictos a que se ciñe la responsabilidad contractual en el caso de coexistencia o conjunción con responsabilidad aquiliana, no es bastante que haya un contrato para que la responsabilidad contractual opere necesariamente con exclusión de la aquiliana sino que se requiere para que ello suceda la realización de un hecho dentro de la rigurosa órbita de lo pactado y como desarrollo del contenido negocial“ (SSTS 9-6-1998, 6-12-1996, 24-7-1998, 01-02-1994....).

En el presente supuesto ha quedado acreditado que entre las partes litigantes existía un contrato de arrendamiento sobre una vivienda.

Ante tales hechos la parte actora reclama indemnización por los daños causados en el inmueble y los enseres del mismo.

Los requisitos exigidos para su prosperabilidad son (STS 19/05/99):

a) Existencia de una relación obligacional: STS 11-10-1991 “la jurisprudencia de esta Sala ha declarado que para que surja la responsabilidad contractual es necesario que la realización del hecho dañoso acontezca dentro de la rigurosa órbita de lo pactado y como preciso desarrollo del contenido negocial “ (STS 16-12-1983)

- b) Prueba de la producción de un daño: Sentencia de Tribunal Supremo de 26-07-1999 “Toda condena de daños y perjuicios exige prueba plena de la producción de los mismos, sin que sea legalmente posible hacer una condena de futuro acerca de unos daños y perjuicios que ni siquiera se sabe si llegarán a producirse”
- c) Imputabilidad a una persona determinada: STS 20-2-1954 “Toda indemnización de daños y perjuicios requiere como elemento indispensable la imputabilidad al agente de las causas que pudieran producirlas”. STS 29-7-1994: “Atribución de su comisión a un quehacer doloso, negligente o moroso, es decir a una conducta culposa en sentido amplio.”
- Dolo: STS 30-11-1999: “voluntaria y consciente trasgresión de la obligación “ “tiene el carácter de resarcimiento in totum “.
 - Negligencia: STS 3-12-1992.
 - Morosidad STS de 29 –10-1991 “se produjo a partir de tal fecha situación de mora por parte de los mencionados demandados que según el art. 1108 CC en relación con el 1101 del mismo cuerpo legal sustantivo, crea obligación de abono de interés legal “
 - Contravención de las obligaciones: STS 21-7-1995, STS 31-3-1997 “puede originarse no sólo por dolo, negligencia o morosidad sino por cualquier hecho ilícito que pueda causando perjuicio alterar el cumplimiento de una obligación.“
- d) Relación de causalidad: STS 15-2-1994 “ Esta Sala exige la prueba de su existencia y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.” En este sentido SSTs 10-10-1999, 31-1-1992 ...

Así pues, de la prueba practicada resulta acreditada la existencia del contrato de arrendamiento del que surge la obligación de asumir todos los daños causados en el inmueble y los enseres del mismo. Daños que no se derivan de un uso normal de los mismos, sino muy deficiente, así como de la posesión de animales.

Es, por ello, que han quedado acreditados todos y cada uno de los daños descritos en el informe pericial así como el precio en el que han sido tasados. Lo que conlleva la estimación íntegra de la demanda.

La prueba pericial se ha de apreciar según las reglas de la sana crítica, por ser el módulo valorativo establecido en el art. 348 LEC, que no se encuentran codificadas, entendiéndose por tales las más elementales directrices de la lógica humana, y deberá ser apreciada por los tribunales, no de forma aislada, sino en conjunción con el resto de actividad probatoria practicada en el proceso. Por ello, el juez debe valorar los dictámenes teniendo presente sus máximas de experiencia, cuales son, como dice la jurisprudencia, la lógica interna del informe del experto, su ajuste a la realidad del pleito, la titulación del perito con relación a lo que constituye el objeto de la pericia, la relación entre el resultado de la pericial y los demás medios probatorios obrantes en autos, el detalle y exhaustividad del informe, la metodología o las operaciones practicadas para la obtención de conclusiones, como son la inspección, la extracción de muestras o la realización de análisis y, también, la objetividad del mismo. Y de concurrir varios pueden atender al que se presente más completo, determinante y más objetivo para resolver la contienda, sin perjuicio del necesario juicio de ponderación en la

elección entre los diversos dictámenes no concordes practicados. En consecuencia, la prueba pericial se valorará según las reglas de la sana crítica y hay que estar a las apreciaciones que en uso de la misma obtenga la Sala de instancia, salvo que sean contrarias a los dictados de la lógica o del raciocinio humano.

Como dice la SAP Toledo de 19 de septiembre de 2006 "la prueba por dictamen de peritos no se integra únicamente por el contenido del informe escrito que se aporta a los autos sino que también se compone por lo que el propio perito manifieste en su intervención en la vista en casos como el presente en que sea llamado a la misma, y con ello por las explicaciones que ante las partes y el Juez dé de su informe y por las respuestas, ampliaciones y aclaraciones que ofrezca a preguntas u objeciones de las partes y el tribunal (art. 347 LEC)"(SAP León 17 de marzo de 2.023).

La jurisprudencia viene estableciendo al respecto como a las partes les queda vetada la posibilidad de sustituir el criterio objetivo e imparcial de los Jueces por el suyo propio, debiendo prevalecer el practicado por éstos al contar con mayor objetividad que el parcial y subjetivo llevado a cabo por las partes en defensa de sus particulares intereses (STS de 16 de junio de 1970 , STS de 14 de mayo de 1981 , STS de 22 de enero de 1986 , STS de 18 de noviembre de 1987 , STS de 30 de marzo de 1988 , STS de 1 de marzo y 28 de octubre de 1994 , STS de 3 y 20 de julio de 1995 o STS de 3 de abril de 2003 , entre otras).

En tal sentido, recordar que la valoración de la prueba pericial se ha de realizar "según las reglas de la sana crítica" (artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), tal y como realiza el Juez de instancia, tomando en cuenta sus propias máximas de experiencia, como son la lógica interna del informe del experto, su ajuste a la realidad del pleito, la titulación del perito con relación a lo que constituye el objeto de la pericia, la relación entre el resultado de la pericial y los demás medios probatorios obrantes en autos, el detalle y exhaustividad del informe, la metodología o las operaciones practicadas para la obtención de conclusiones.

Tal y como indica la sentencia del Tribunal Supremo de 1 octubre de 2010 , después de exponer la doctrina clásica sobre el margen de revisión en casación de la prueba pericial y que se ha de apreciar según las reglas de la sana crítica, por ser el módulo valorativo establecido en el artículo 348 LEC, que al no constituir la pericial una prueba legal o tasada (" las reglas de la sana crítica no están predeterminadas, ni son pruebas sujetas a valoración legal", STS 14 de noviembre de 2006 o STS de 10 de junio de 2009 , entre otras), el dictamen de peritos no condiciona en un determinado sentido la conclusión que pueda llegar a obtener el juzgador en orden a tener o no tener por acreditados los aspectos fácticos que constituían el objeto de la pericia, siendo factible, y además práctica judicial habitual, que, de existir varias periciales, estas no se valoren aisladamente sino conjuntamente entre sí, lo que precisamente ha acontecido en este procedimiento.

Como dice reiteradamente el Tribunal Supremo en multitud de resoluciones (STS de 12 de noviembre de 1988 , STS de 19 de noviembre de 2002 , STS de 18 de julio de 2003 o STS de 19 de abril de 2004) " la prueba periciales de libre apreciación por el juez y no existen reglas preestablecidas que rijan el criterio estimativo de la prueba pericial, que se ha de apreciar según las reglas de la sana crítica, que no se hallan recogidas en precepto alguno ni prevista en ninguna norma valorativa de prueba y carecen, por tanto, de eficacia para fundamentar recursos de casación, salvo que el juzgador a quo tergiversase ostensiblemente las

conclusiones periciales o falsee de forma arbitraria sus dictados, o extraiga conclusiones absurdas e ilógicas o se efectúen apreciaciones arbitrarias o contrarias a las reglas de la común experiencia (Sentencia de 29 de abril de 2005 , también las de 18 de diciembre de 2001 , 3 de marzo , 24 de mayo , 13 de junio , 19 de julio y 30 de noviembre de 2004 , entre las recientes)...". (SAP León 24 de enero de 2.023).

En cuanto a la **fianza**:

En relación con el art. 36 LAU, un amplio sector doctrinal y jurisprudencial considera que la institución de la fianza, tiene como finalidad obviar, no sólo los riesgos de insolvencia del arrendatario, para responder de los daños que se hubieran podido causar en el inmueble arrendado, sino también, de otros derechos del arrendador (SAP Barcelona, 15 de abril de 1999 , Soria 23 de diciembre 1994 , Badajoz 15 de marzo de 1995 , Baleares 12 de marzo de 1996 y 17 de enero de 1991 , Málaga 4 de marzo de 1994 ...), como también se desprende de la norma la procedencia de la devolución al arrendatario del saldo que deba ser restituido, lo que implica una previa liquidación de cuentas entre las partes (SAP de Valencia de 29 de junio de 2005 (PROV 2005, 199398)). La SAP Badajoz de 5 de noviembre de 2004 (PROV 2004, 301986) , decía que ha de partirse de que la fianza es útil para garantizar cualesquiera obligaciones que sean de cargo del arrendatario (art. 1555 CC) y entre las que se encuentra, sin duda, el pago de las rentas. Ello ha sido así para los arrendamientos sujetos a la Ley especial, y así lo era vigente el art. 105 de LAU de 1964 (RCL 1964, 2885 y RCL 1965, 86), que, aún cuando no incluía un destino específico de la fianza que ordenaba se prestara, lógicamente se entendía que quedaba a resultas del cumplimiento del contrato (Arts. 1822 y ss CC), dada su naturaleza accesorio, es decir, dependiente del cumplimiento del contrato y garantizando el cuidado y conservación de la cosa arrendada y el pago del precio del arrendamiento. Impresión, ésta, que se confirmaba en el D de 11 de marzo de 1949, en el que expresamente se decía que la fianza se prestaba para que "responda tanto del cuidado y conservación de la cosa arrendada, como del pago del precio del arrendamiento". En la LAU vigente, el art. 36, tampoco delimita la finalidad de la fianza fuera de su genérico destino de garantizar el cumplimiento de las obligaciones -de todas- del locatario. En su régimen, la fianza se concibe como una obligación de garantía que se extingue cuando finaliza el contrato (art. 36-4) pudiendo imputarse la cantidad objeto de fianza a la satisfacción de las obligaciones hasta entonces incumplidas por el arrendatario.

La restitución viene regulada en el art. 36.4 LAU , configurándose como un derecho de crédito, del que es deudor el arrendador (deudor del saldo que corresponda, tras la liquidación de las responsabilidades en que haya podido incurrir el arrendatario, cubiertas por la fianza) y acreedor el arrendatario (a exigir la devolución); si éste cumplió sus obligaciones la restitución se extiende a toda la suma entregada en su día, pero si incurrió en alguna responsabilidad, será cubierta con la suma entregada, restituyéndose solo la diferencia entre lo entregado y la cantidad en que se calcule la responsabilidad imputable al arrendatario ("el saldo...que deba ser restituido..."), lo que impone una previa liquidación del contrato, y ello solo puede hacerse una vez extinguida la relación arrendaticia ("...al final del arriendo") y siempre que el arrendatario haya restituido la posesión de la finca (pues solo así de un lado se habrán cumplido las obligaciones derivadas del contrato y, de otro, el arrendador podrá examinar la finca y comprobar su estado), y de ahí que la LAU establezca el tiempo de cumplimiento de restitución en el mes siguiente a la fecha de la entrega de las llaves.

Por todo ello, no es hasta que se haya restituido al arrendador en posesión de la vivienda cuando se pueda comprobar si hay algún desperfecto imputable al arrendatario que deba ser descontado del importe de la fianza, o si por el contrario no existe desperfecto alguno, la demandada deberá devolver al actor la fianza, pero será en dicho momento.

Con lo cual, procede la estimación de la demanda y con ella la reclamación de cantidad formulada teniendo en cuenta que de la valoración conjunta de la prueba se acredita la veracidad de los hechos aducidos en la misma, así como la procedencia de la pretensión en ésta formulada (arts. 1.088, 1.091, 1.261, 1.258 y concordantes del Código Civil).

En cuanto a **la compensación con la fianza** es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1983, 11 de junio de 1987, y 16 de noviembre de 1993), la que ha venido admitiendo que la compensación pudiera operar como excepción sin necesidad de reconvenir, siempre que el crédito cuya compensación se invoca sea igual o inferior al del crédito del actor, de modo que la posición procesal de la parte demandada tiende única y exclusivamente a que el crédito del actor se declare extinguido total o parcialmente con la consiguiente absolución en todo o en parte, sin pretender un pronunciamiento independiente, como ocurre cuando el crédito opuesto por el demandado es superior al reclamado por el actor, en cuyo caso el exceso sólo puede hacerse valer por vía reconventional.

Para que proceda la compensación, deben concurrir los presupuestos subjetivos y objetivos del artículo 1.196 del Código CivilLegislación citadaCC art. 1196, y entre los segundos, que las dos deudas estén vencidas, exigibles, y líquidas, para que la compensación pueda operar "ipso iure", con los efectos del artículo 1202 del Código CivilLegislación citadaCC art. 1202.

En este sentido, es doctrina comúnmente admitida que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos UrbanosLegislación citadaLAU art. 36, la finalidad de la fianza es la de garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, no teniendo el arrendador obligación de devolver la fianza sino hasta el final del arriendo, y aún después del mismo, transcurrido un mes desde la devolución de las llaves.

Así pues, la parte demandada habrá de abonar a la actora la suma de 7.420 euros -330 euros = **7.090 euros**.

TERCERO: En cuanto a los **intereses**, de conformidad con los arts. 1.100, 1.101 y 1.108 CC, corresponde aplicar el interés legal del dinero desde la interpelación judicial hasta la sentencia y desde la notificación de la misma hasta su completo pago el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, de acuerdo con el art.576 LEC.

CUARTO: Por lo que se refiere a las **costas**, las mismas habrán de ser satisfechas por la parte demandada, cuyas pretensiones han sido desestimadas íntegramente, de conformidad con el art. 394 LEC.

FALLO

1º.- Con estimación de la demanda interpuesta **FERNÁNDEZ**, y desestimación de la demanda reconvenida, **D. JUAN LUIS CALVO FERNÁNDEZ** a la parte actora la cantidad de SIETE MIL NOVENTA EUROS (7.090 euros), en concepto de principal, más los intereses devengados al interés legal del dinero desde la interpelación judicial hasta la sentencia, sin perjuicio del interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la notificación de la misma hasta su completa ejecución.

2º.- Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada.

3º.- Notifíquese esta resolución a las partes.

4º.- Contra esta resolución cabe recurso de apelación que deberá interponerse mediante escrito que se presentará ante este juzgado en plazo de VEINTE DÍAS a partir del siguiente al de la notificación de esta resolución, y en el que se indicará la resolución que se apela y la voluntad de recurrirla con expresión de los pronunciamientos que se impugnan.

Así por esta mi sentencia lo acuerdo, mando y firmo.

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 tutelar o a 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.