



## **¿SE TIENE DERECHO A LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO ABONADO EN CONCEPTO DE RESERVA EN UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA? \***

*Lucía del Saz Domínguez*  
*Estudiante del Máster en Acceso a la Abogacía*  
*Becaria de Colaboración Dpto. Derecho Civil*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 29 de abril de 2019*

### **1. OBJETO DE LA CONSULTA**

Se recibe en el Centro de Estudios de Consumo (CESCO) una consulta procedente de la OMIC Zona Madrigueras, remitiéndonos el siguiente caso:

“Una Chica pagó una reserva de 300 euros en una residencia de la Comunidad de Madrid; en el contrato pone que no son reembolsables, quiere saber si es así o puede reclamar su devolución. Enviamos copia del contrato. En la página web de la residencia los 300 euros de la reserva forman parte de la fianza. Esta chica pagó 1000 de fianza y 300 de reserva”.

La presente consulta tiene por objeto determinar si es posible reclamar la devolución del dinero abonado en concepto de reserva en una residencia universitaria, así como si tal cantidad forma parte de la fianza.

### **2. RESPUESTA**

Para responder a la cuestión planteada, como paso previo comenzaremos determinando si es de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos.

---

\* Trabajo realizado bajo la tutela del Prof. D. Ángel Carrasco Perera en el marco del Proyecto concedido por Beca de colaboración en el Departamento de Derecho Civil e Internacional Privado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Toledo (UCLM) por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.



Según el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que contempla los arrendamientos excluidos del citado texto legal, este contrato quedaría fuera de su ámbito material de aplicación.

“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

(...)

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

(...)”.

Pero, aunque la LAU se aplicara, nos encontraríamos ante dos opciones sobre el eventual reembolso de la reserva:

1. Entender que dicho importe es un pago anticipado, en cuyo caso se imputará al precio del arrendamiento, descontándose de la primera mensualidad.
2. Considerar que se trata de un pago a fondo perdido, lo cual tendría sentido porque con su entrega se está pagando la exclusividad precontractual, sin ser posible desde este segundo planteamiento exigir su devolución (no se trata tan solo de una consecuencia jurídica sino también lógica).

Teniendo en cuenta lo expresado en estas líneas no podemos ignorar a qué nos estamos refiriendo cuando hablamos de “reserva”. Repárese que entre las distintas acepciones del término reservar se encuentra “destinar un lugar o una cosa, de un modo exclusivo, para uso o persona determinados”<sup>1</sup>. En definitiva, el concepto de reserva se corresponde con la limitación temporal de podérselo ofrecer y arrendar a otros interesados en disfrutar del bien.

Es común entre las residencias universitarias inclinarse por este enfoque. En este sentido encontramos los siguientes ejemplos:

- “El pago de la solicitud de reserva no es reembolsable bajo ningún concepto”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://dle.rae.es/?id=W9MActO>

<sup>2</sup> <https://www.residenciauniversitariarosario.com/tarifas-2/>



- “Esta cantidad no es reembolsable, ni se descuenta de la primera mensualidad. Se destinará a cubrir gastos de gestión y actividades colegiales”<sup>3</sup>.
- “Deberás abonar la cantidad de 150 € en concepto de reserva de plaza (no reembolsables), y una mensualidad en concepto de fianza, que se compensará con el mes de junio”<sup>4</sup>.

Según el relato de hechos, es evidente que la presente consulta encaja en el segundo enfoque, puesto que el contrato aportado establece claramente en su cláusula cuarta lo siguiente:

“El importe de TRESCIENTOS EUROS (300.00.-€) que se ha abonado de antemano en concepto de reserva y gestión no será reembolsado al Residente”.

En segundo lugar, en el supuesto que nos ocupa se señala que “en la página web de la residencia los 300 euros de la reserva forman parte de la fianza”, mientras que esta chica, además de los 300 euros de reserva, pagó 1.000 euros en concepto de fianza (que considera que debería ser el importe total, de los cuales correspondería descontar el importe entregado como reserva).

Nuevamente nos hallamos frente a dos posibles escenarios:

1. Pensar que el dinero depositado en concepto de reserva forma parte del importe total de la fianza, en cuyo caso sí que sería reembolsable la cantidad abonada en concepto de reserva (puesto que la fianza sí es reembolsable).

A este respecto, consultando la página web de la residencia del contrato en cuestión observamos que, en referencia al proceso de reserva, figura lo siguiente (al menos a fecha de la redacción de la presente respuesta):

- “1. Concreta una visita con nuestro equipo Youniq para que conozcas las instalaciones.
2. Completa el formulario de admisión y abona la primera parte de la fianza: 300€ en concepto de reserva de plaza.
3. Una vez confirmada tu plaza, podrás formalizar tu reserva pagando la segunda parte de la fianza (700 €) y firmando el contrato”<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> <https://cmarosa.org/residencia/precio/>

<sup>4</sup> <https://www.residenciaaulamagna.com/preguntas-y-respuestas/>

<sup>5</sup> <https://youniq-students.es/precios/>



Por lo que, si el importe de la fianza incluyese la cantidad entregada en concepto de reserva, procedería la devolución de los 300€ cobrados en exceso, con independencia de que fuese o no procedente la devolución de la reserva, por constituir un pago indebido, ex. art. 1.895 Código Civil.

Además, retomando el asunto controvertido, podríamos estimar la existencia de una oscuridad contractual al requerir la cláusula quinta, referente a la fianza, la entrega de la cantidad de mil euros en concepto de fianza, señalando que “la Fianza será devuelta dentro de un plazo de 2 meses a la finalización del Contrato siempre y cuando que se hubieran cumplido por el Residente todas sus obligaciones legales y/o dimanantes del presente Contrato”, entendiéndose el residente que también recuperaría la cantidad referente a la reserva, al formar parte de la fianza, tal y como puede extraerse de lo publicitado en su página web al calificar la reserva de plaza como “la primera parte de la fianza” y los 700€ restantes como “la segunda parte de la fianza”.

Por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.288 CC, que insta la prohibición de favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad, los 300€ entregados en concepto de reserva formarían parte de la fianza y habrían de ser asimismo devueltos.

2. Un segundo escenario, atendiendo a la fuerza obligatoria de los contratos (establecida en el artículo 1.091 CC) que vincula a las partes, distinguiendo el importe de la fianza y la cantidad abonada en concepto de reserva.

En la cláusula quinta del contrato se indica expresamente que “el Residente entregará a ACCM la cantidad de MIL EUROS (1.000.00.-€) en concepto de Fianza (en adelante la “Fianza””, debiendo poner dicha cláusula en relación con lo establecido en la cláusula cuarta, en la que además de establecer la cantidad mensual (consistente en “la cantidad de MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS”) se incluye la obligación de “pagar el importe del primer mes junto con el importe de la Fianza mencionada en la cláusula QUINTA, es decir, el importe total de DOS MIL SETECIENTOS DIEZ CON CINCUENTA EUROS (2.710,50.-€) dentro de 24 horas desde la firma del presente Contrato”.

De lo que extraemos que: (i) la fianza se cuantifica en mil euros, sin incluir en absoluto lo que “se ha abonado de antemano en concepto de reserva” y que, por ende, (ii) no ha de devolverse cantidad alguna, estimando que esta es la decisión más acertada pues así aparece contemplado en el contrato y ambas figuras cumplen con finalidades distintas.



CONCLUSIONES:

- i. El dinero abonado en concepto de reserva se trata de un pago a fondo perdido, puesto que con su entrega se está pagando la exclusividad precontractual, que ha quedado establecido de forma clara en el contrato, por lo que podemos afirmar que consta debidamente expresada la voluntad de los contratantes en este sentido, sin que sea posible exigir su devolución.
  
- ii. La fianza se cuantifica en mil euros, sin incluir en absoluto lo que “se ha abonado de antemano en concepto de reserva” y, por ende, no ha de devolverse cantidad alguna puesto que en el contrato nada se expresa al respecto de que la cuantía entregada en concepto de reserva forme parte de la fianza.