



BAULA

Informe d'estat i renúncia
Referència 2026-0341

HABITATGE

Carrer de Mostra, 12, 3r 2a

08024 Barcelona

VISITA I LLIURAMENT DE CLAUS
3 de setembre de 2026, 18:30 h

INFORME LLIURAT
5 de setembre de 2026

ENCÀRREC DE

Nom de l'administració de finques

Persona de contacte · telèfon · correu

Referència interna de l'expedient

TÈCNICA
Txell Castelló
660 989 193

BAULA
Carrer d'Escorial 150, 5è 2a
08024 Barcelona

CONTACTE
txell@baula.es
baula.barcelona



Dades generals

HABITATGE	Carrer de Mostra, 12, 3r 2a · 08024 Barcelona
ENCÀRREC DE	Nom de l'administració de finques · ref. 2026-0341
VISITA	3 de setembre de 2026, 18:30 h, amb lliurament de claus
CLAUS A L'ADMINISTRADOR	4 de setembre de 2026
INFORME LLIURAT	5 de setembre de 2026
HI EREN	L'arrendatària i la tècnica
TÈCNICA	Txell Castelló · Baula
FOTOGRAFIES	216 a l'annex, ordenades per estança

ESTAT GENERAL

L'habitatge es troba en estat deficient: conserva els acabats i les instal·lacions d'origen, amb desgast generalitzat, i presenta danys per humitat importants al menjador.

INSTAL·LACIONS

Comptadors de llum i de gas al rebedor del pis; el d'aigua, a la bateria de l'immoble. Segons inspecció, l'aigua calenta i els electrodomèstics funcionen correctament. Aire condicionat partit a l'habitació 1 i al menjador.

ESTANCES REVISADES

#	ESTANÇA	FOTOS	ALTA	MITJA	BAIXA
1	Entrada i Rebedor	6	·	1	4
2	Passadís	6	·	·	3
3	Cuina	1	1	2	3
4	Aseo	6	·	1	3
5	Bany	6	·	1	5
6	Habitació 1	6	·	1	4
7	Habitació 2	6	·	2	3
8	Menjador	1	3	2	2
9	Balcó	4	·	·	3
10	Traster	6	·	·	2

4

ALTA

10

MITJA

32

BAIXA

CONTINGUT

Dades generals	2
Comptadors, claus i documentació	3
Observacions generals	4
Observacions per estança (10 estances)	5
Resum de desperfectes per prioritat	15
Dictamen i fonament legal	17
Tancament, fiança i annex	18



1

Lectures de comptadors, claus i documentació

LECTURES EL DIA DEL LLIURAMENT

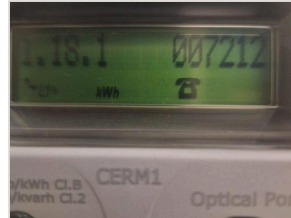
SUBMINISTRAMENT	ON ÉS	LECTURA	FOTO
Llum · tarifa 1	Rebedor, sota el quadre	7212	F1
Llum · tarifa 2		1229	F2
Llum · tarifa 3		2228	F3
Aigua	Bateria de l'immoble	304	F4
Gas	Rebedor · clau de pas tancada	—	

CLAUS RETORNADES

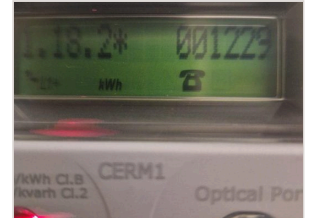
DE QUÈ	REBUDES	TORNADES
Porta del pis	6 (3 + 3)	6
Porteria	4	4
Bústia	2	2

DOCUMENTACIÓ

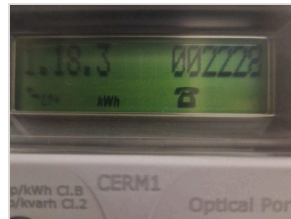
Full de renúncia signat per l'arrendatària a l'habitatge, davant la tècnica. Document de rescissió de contracte signat i a la carpeta. Bústia buida, pany correcte.



F1 Comptador de llum, lectura 1



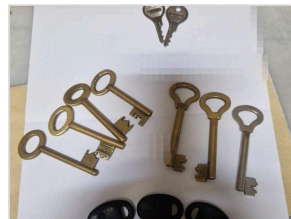
F2 Comptador de llum, lectura 2



F3 Comptador de llum, lectura 3



F4 Comptador d'aigua, bateria de l'immoble



F5 Les 12 claus retornades



F6 Bústia, pany correcte



2

Observacions generals

DISTRIBUCIÓ

- Entrada i Rebedor
- Passadís
- Cuina
- Aseo
- Bany
- Habitació 1
- Habitació 2
- Menjador
- Balcó
- Traster

ESTAT GENERAL

En general, l'habitatge es troba en estat deficient: conserva els acabats i les instal·lacions d'origen, amb desgast generalitzat, i presenta danys per humitat importants al menjador.

INSTAL·LACIONS

Comptadors de llum i de gas al rebedor del pis; el d'aigua, a la bateria de l'immoble. Segons inspecció, l'aigua calenta i els electrodomèstics funcionen correctament.

CLIMATITZACIÓ

Equip partit d'aire condicionat a l'habitació 1 i al menjador.

COM S'HA FET LA VISITA

Pauta fixa: cada estança en el mateix ordre, sostre, terra, finestres i endolls; cada desperfecte fotografiat amb data i, quan hi ha acta d'entrada, comparat amb la foto del primer dia. Les fotos no es retoquen; on cal, s'hi marca una fletxa.



Entrada i Rebedor

Estança 1 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

- Porta d'entrada de fusta massissa envernissada, amb un pany i espiell.
- S'aprecien marques i desgast del vernís al voltant del pany i al cantell.
- Pareds amb paper pintat d'origen, amb brutícia acumulada i el paper desenganxat en punts, sobretot a les cantonades i vora el sostre.
- Sostre pintat, amb una fissura fina a la trobada amb la paret.
- Terra de parquet mosaic d'origen, envernissat, amb desgast i pèrdua de vernís a la zona de pas.
- Portes interiors de fusta envernissada, amb rascades i el vernís gastat a la zona de les manetes. No hi ha finestra.
- Punt de llum de sostre amb plafó; funcional.

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

BAIXA **PENDENT** Marques i desgast del vernís al voltant del pany de la porta

BAIXA **INQUILÍ** Paper pintat desenganxat i brut a les cantonades i vora el sostre

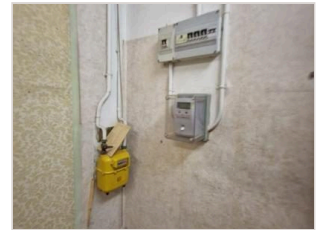
BAIXA **COMPARTIDA** Fissura fina al sostre, a la trobada amb la paret

BAIXA **PENDENT** Parquet mosaic amb pèrdua de vernís a la zona de pas

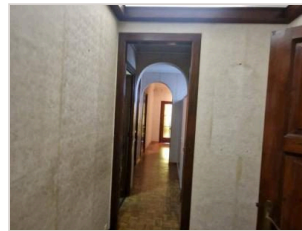
MITJA **PROPIETAT** Instal·lació elèctrica antiga, amb canalització de superfície: es



F1 Entrada i Rebedor



F2 Entrada i Rebedor



F3 Entrada i Rebedor



F4 Entrada i Rebedor



F5 Entrada i Rebedor



F6 Entrada i Rebedor



Passadís

Estança 2 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

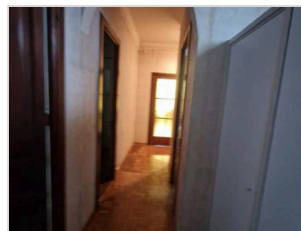
- Passadís llarg que reparteix cap a totes les estances. Terra de parquet mosaic, parets amb paper pintat i un armari encastat de portes llises que ocupa tot un lateral.
- Parets amb paper pintat d'origen, amb taques, marques i desgast generalitzat.
- Sostre pintat amb motllura correguda, sense esquerdes apreciables.
- Terra de parquet mosaic, amb desgast marcat i pèrdua de vernís a tot el recorregut de pas.
- Portes interiors de fusta envernissada, algunes amb vidres; el vernís està gastat i hi ha rascades als cantells. Finestra alta sobre l'armari, de fusteria metàl·lica i vidre translúcid, sense persiana.
- Aplic de paret i punt de llum de sostre; funcionals.
- Cal neteja general
- Armari encastat de gran capacitat, amb portes llises pintades, barra de penjar i lleixa superior: portes desajustades i interior desgastat.
- Segons la propietària aquesta estança entra dins la reforma integral prevista per a l'habitatge.

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

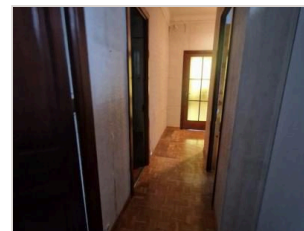
BAIXA **PENDENT** Paper pintat de les parets amb taques i desgast generalitzat

BAIXA **PENDENT** Parquet mosaic amb desgast i pèrdua de vernís a la zona de

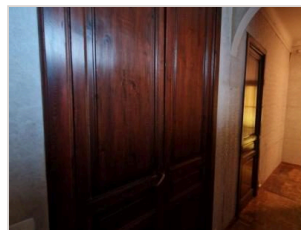
BAIXA **INQUILÍ** Armari encastat amb les portes desajustades i l'interior



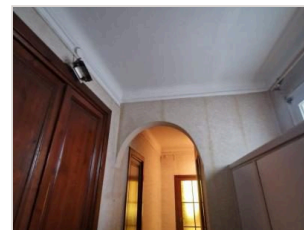
F1 Passadís



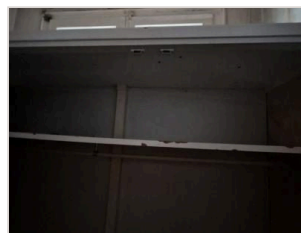
F2 Passadís



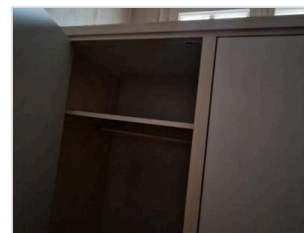
F3 Passadís



F4 Passadís



F5 Passadís



F6 Passadís



Cuina

Estança 3 de 10 · 1 fotografies

OBSERVACIONS

- Cuina allargada, amb mobiliari blanc de laminat, encimera clara, parament de rajola blanca amb sanefa marró i terra de gres ceràmic. Dona a un pati interior
- Parets enrajolades de dalt a baix amb rajola blanca i sanefa marró; hi ha una rajola trencada i la junta oberta a la franja superior, sobre la zona de cocció.
- Sostre pintat, amb taques de greix i humitat i un extractor circular.
- Terra de gres ceràmic marró, en bon estat, amb les juntes brutes.
- Porta de fusta envernissada, amb el vernís gastat.
- Finestra de lames amb algunes faltants
- Punt de llum de sostre amb plafó.



F1 Cuina

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

- ALTA** **INQUILÍ** Cable elèctric penjant amb el connector a la vista
- MITJA** **PROPIETAT** Escalfador de gas antic sense constància de l'última revisió
- MITJA** **INQUILÍ** Rajola trencada i junta oberta a la franja superior del parament
- BAIXA** **INQUILÍ** Taques de greix i humitat al sostre
- BAIXA** **INQUILÍ** Mobles de cuina amb cantells escantonats i portes desajustades
- BAIXA** **INQUILÍ** Juntes del terra brutes; neteja a fons pendent



Aseo

Estança 4 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

- Lavabo de cortesia de dimensions reduïdes, amb parament de rajola blanca, terra de gres marró i un armariet mural de laminat blanc.
- Porta de fusta pintada de blanc, amb el pintat escrostonat al cantell.
- Finestra de fusteria i vidre translúcid, de fulla batent, sense persiana.
- Punt de llum de paret sense làmpara: la bombeta penja del cable, sense portalàmpades ni plafó.
- Terra de gres ceràmic marró, sense peces trencades, amb les juntes brutes.
- Rajola blanca d'origen a mitja alçada, amb brutícia acumulada a les juntes i alguna peça escantonada.
- Sostre pintat, sense esquerdes apreciables.

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

MITJA

PENDENT

Punt de llum sense portalàmpares: la bombeta penja del cable

BAIXA

COMPARTIDA

Cisterna alta de plàstic antiga, amb el baixant vist

BAIXA

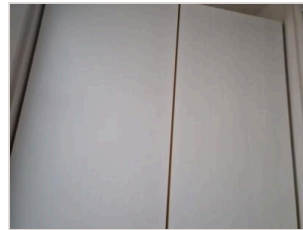
INQUILÍ

Juntes de rajola i de terra amb brutícia acumulada

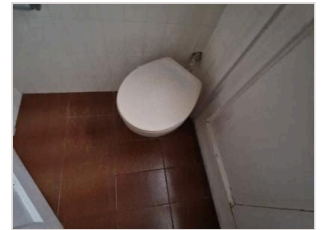
BAIXA

PENDENT

Pintat de la porta escrostonat al cantell



F1 Aseo



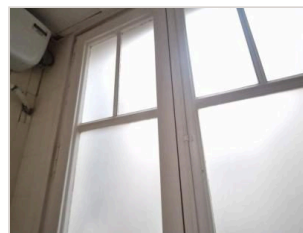
F2 Aseo



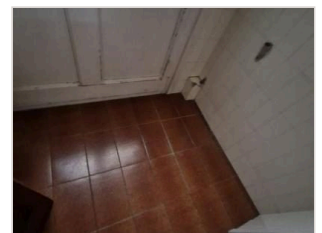
F3 Aseo



F4 Aseo



F5 Aseo



F6 Aseo



Bany

Estança 5 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

- Bany complet amb banyera, moble de dues piques i armari encastat. Parament de rajola blanca, terra de gres marró i sostre registrable de lamelles d'alumini.
- Porta de fusta pintada de blanc. Finestra de fusteria metàl·lica amb vidre translúcid, de fulla batent, sense persiana.
- Aplics sobre el mirall i punt de llum de sostre; funcionals.
- Terra de gres ceràmic marró d'origen, sense peces trencades, amb les juntes fosques.
- Rajola blanca d'origen a tota l'alçada, amb juntes brutes i alguna peça escantonada a la vora de la banyera.
- Sostre de lamelles d'alumini blanc, amb peces desajustades i lleugerament descolgades.
- Mampara corredissa de dues fulles de vidre amb guies d'alumini: les guies estan deteriorades i amb restes de calç, i la fulla llisca amb dificultat.



F1 Bany



F2 Bany



F3 Bany



F4 Bany



F5 Bany



F6 Bany

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

MITJA **PROPIETAT** Mampara de la banyera amb les guies deteriorades i la fulla dura

BAIXA **INQUILÍ** Armari encastat amb les lleixes brutes i la fusta desgastada

BAIXA **COMPARTIDA** Sanitaris d'origen en color salmó, amb desgast d'ús

BAIXA **INQUILÍ** Sostre de lamelles d'alumini amb peces desajustades

BAIXA **INQUILÍ** Juntes de rajola i de terra fosques; neteja a fons pendent

BAIXA **COMPARTIDA** Taques al reflectant del mirall



Habitació 1

Estança 6 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

- Habitació exterior amb armari encastrat i un moble de fusta d'obra amb lleixes i taula d'estudi. Terra de parquet mosaic, parets pintades i sostre amb gotelé.
- Parets pintades, amb una taca fosca sota el punt de llum i forats de cargol de mobiliari retirat.
- Sostre amb acabat de gotelé, sense esquerdes apreciables.
- Terra de parquet mosaic d'origen, amb taques fosques i pèrdua de vernís en diverses zones.
- Porta de fusta envernissada, amb el vernís gastat a la zona de la maneta.
- Finestra d'alumini de dues fulles corredisses amb persiana enrotllable de lamelles de PVC; la persiana puja i baixa correctament.
- Punt de llum de sostre i regleta sobre la taula; funcionals.

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

MITJA

PENDENT

Parquet mosaic amb taques fosques i pèrdua de vernís

BAIXA

COMPARTIDA

Taca a la paret sota el punt de llum

BAIXA

COMPARTIDA

Forats de cargol a la paret, de mobiliari retirat

BAIXA

COMPARTIDA

Taca marronosa a la fulla esquerra de l'armari encastrat

BAIXA

COMPARTIDA

Moble de fusta d'obra amb cops i desgast als cantells



F1 Habitació 1



F2 Habitació 1



F3 Habitació 1



F4 Habitació 1



F5 Habitació 1



F6 Habitació 1



Habitació 2

Estança 7 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

- Habitació exterior amb sortida directa al balcó. Terra de moqueta, parets amb paper pintat de to clar i sòcol de fusta.
- Parets amb paper pintat d'origen, amb taques, marques i una esquerda vertical al costat de la porta.
- Sostre pintat amb motllura, amb fissures fines al perímetre.
- Terra de moqueta de color verd, molt desgastada i tacada a tota la superfície.
- Porta de fusta envernissada, amb el vernís gastat.
- Porta balconera d'alumini blanc de dues fulles corredisses amb persiana enrotllable de lamelles de PVC; obre i tanca correctament.
- Punt de llum de sostre; l'interruptor és de superfície, del model antic.

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

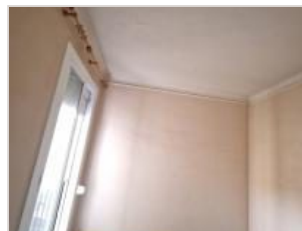
MITJA **INQUILÍ** Moqueta molt desgastada i tacada a tota la superfície

MITJA **PROPIETAT** Esquerda vertical a la paret, al costat de la porta

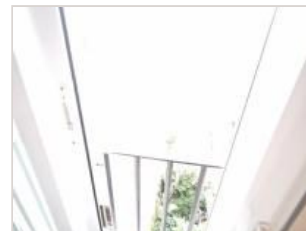
BAIXA **PENDENT** Paper pintat amb taques i marques

BAIXA **COMPARTIDA** Fissures fines al perímetre del sostre

BAIXA **PROPIETAT** Interruptor de superfície antic



F1 Habitació 2



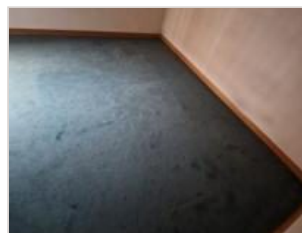
F2 Habitació 2



F3 Habitació 2



F4 Habitació 2



F5 Habitació 2



F6 Habitació 2



Menjador

Estança 8 de 10 · 1 fotografies

OBSERVACIONS

- Menjador ampli amb tribuna tancada de fusteria d'alumini que dona al carrer.
- Terra de parquet mosaic, parets amb paper pintat, armari encastrat i aplics de paret.
- Parets amb paper pintat d'origen. A la tribuna, el revestiment està despès i caigut a tot el sòcol sota les finestres, amb el guix a la vista.
- Sostre pintat amb motllura; a la tribuna presenta taques fosques d'humitat a tot el perímetre.
- Terra de parquet mosaic d'origen. A la zona de la tribuna està ennegrit, aixecat i amb peces soltes; a la resta de l'estança, desgastat però sencer.
- Portes interiors de fusta envernissada, una amb vidres tipus catedral; vernís gastat i rascades als cantells.
- Tribuna amb fusteria d'alumini de fulles corredisses i vidres translúcids a la part baixa; les juntes estan obertes i hi ha entrada d'aigua. No hi ha persianes.



F1 Menjador

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

- | | | |
|--------------|------------------|---|
| ALTA | PROPIETAT | Humitat a la tribuna: revestiment de les parets despès i caigut sota les |
| ALTA | PENDENT | Parquet mosaic de la tribuna ennegrit, aixecat i amb peces soltes |
| ALTA | PROPIETAT | Taques fosques d'humitat al sostre de la tribuna |
| MITJA | PROPIETAT | Juntes obertes a la fusteria d'alumini de la tribuna, amb entrada |
| MITJA | PROPIETAT | Aparell d'aire condicionat de finestra antic, encastrat a la fusteria de la |
| BAIXA | PROPIETAT | Armari encastrat amb una porta esquerdada |
| BAIXA | PENDENT | Parquet mosaic desgastat a la resta de l'estança |

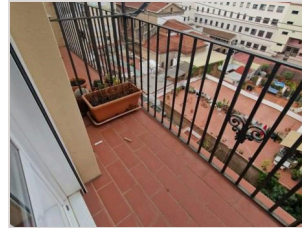


Balcó

Estança 9 de 10 · 4 fotografies

OBSERVACIONS

- Balcó exterior allargat, accessible des de l'Habitació 2, amb paviment de rajola ceràmica vermella i barana de ferro forjat.
- Porta balconera d'alumini blanc de dues fulles corredisses amb persiana enrotllable; obre i tanca correctament.
- No hi ha punt de llum al balcó.
- Paviment de rajola ceràmica vermella, amb taques i les juntes desgastades.
- Parets pintades, amb desgast del pintat i marques d'humitat a la part baixa.
- Barana de ferro forjat d'origen, ferma, amb punts d'òxid i pèrdua de pintura.
- Unitat exterior de l'aire condicionat recolzada al terra del balcó, i una jardinera de terracota.
- Segons la propietària aquesta estança entra dins la reforma integral prevista per a l'habitatge.



F1 Balcó



F2 Balcó



F3 Balcó



F4 Balcó

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

BAIXA **COMPARTIDA** Barana de ferro forjat amb punts d'òxid i pèrdua de

BAIXA **COMPARTIDA** Paviment amb taques i juntes desgastades

BAIXA **PENDENT** Pintat de les parets desgastat, amb marques

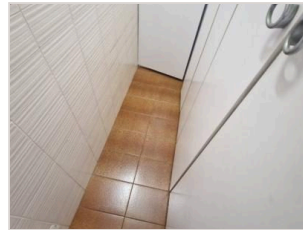


Traster

Estança 10 de 10 · 6 fotografies

OBSERVACIONS

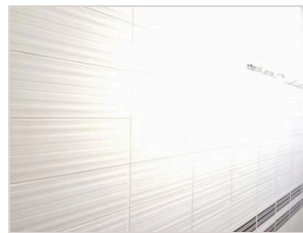
- Traster annex a la cuina, estret i allargat, amb el mateix acabat que aquesta: rajola blanca amb sanefa marró, terra de gres ceràmic marró i mobiliari de laminat blanc amb calaixera i lleixes.
- Parets enrajolades de dalt a baix, amb les juntes brutes.
- Sostre pintat, sense esquerdes apreciables.
- Terra de gres ceràmic marró, sense peces trencades.
- Finestra de fusteria metàl·lica amb vidre translúcid, sense persiana.
- Punt de llum de sostre; funcional.
- Cal neteja general.
- Mobiliari de laminat blanc amb armaris, calaixera i lleixes, amb desgast i cantells escantonats.
- Segons la propietària aquesta estança entra dins la reforma integral prevista per a l'habitatge.



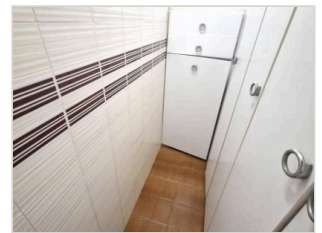
F1 Traster



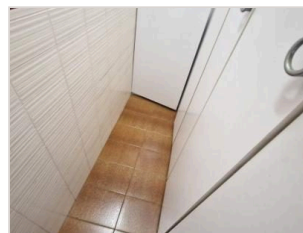
F2 Traster



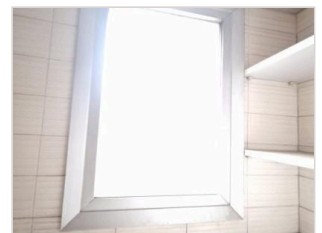
F3 Traster



F4 Traster



F5 Traster



F6 Traster

DESPERFECTES DETECTATS I DICTAMEN

BAIXA **INQUILÍ** Mobiliari amb desgast i cantells escantonats

BAIXA **INQUILÍ** Juntes de la rajola brutes; neteja general pendent



3

Resum de la llista de desperfectes

4

ALTA · ABANS DE
RELLOGAR

10

MITJA · REVISAR O
REPARAR

27

BAIXA · DESGAST I
NETEJA

41

TOTAL

ESTANÇA	DESPERFECTE	PRIORITAT	DICTAMEN
Cuina	Cable elèctric penjant amb el connector a la vista	ALTA	INQUILÍ
Menjador	Humitat a la tribuna: revestiment de les parets despès i caigut sota les finestres, amb el guix a la vista	ALTA	PROPIETAT
Menjador	Parquet mosaic de la tribuna ennegrit, aixecat i amb peces soltes	ALTA	PENDENT
Menjador	Taques fosques d'humitat al sostre de la tribuna	ALTA	PROPIETAT
Entrada i Rebedor	Instal·lació elèctrica antiga, amb canalització de superfície: es recomana revisió	MITJA	PROPIETAT
Cuina	Escalfador de gas antic sense constància de l'última revisió	MITJA	PROPIETAT
Cuina	Rajola trencada i junta oberta a la franja superior del parament	MITJA	INQUILÍ
Aseo	Punt de llum sense portalàmpades: la bombeta penja del cable	MITJA	PENDENT
Bany	Mampara de la banyera amb les guies deteriorades i la fulla dura	MITJA	PROPIETAT
Habitació 1	Parquet mosaic amb taques fosques i pèrdua de vernís	MITJA	PENDENT
Habitació 2	Moqueta molt desgastada i tacada a tota la superfície	MITJA	INQUILÍ
Habitació 2	Esquerda vertical a la paret, al costat de la porta	MITJA	PROPIETAT
Menjador	Juntes obertes a la fusteria d'alumini de la tribuna, amb entrada d'aigua	MITJA	PROPIETAT
Menjador	Aparell d'aire condicionat de finestra antic, encastat a la fusteria de la tribuna	MITJA	PROPIETAT



Prioritat baixa: desgast d'ús i neteja

ESTANÇA	DESPERFECTE	PRIORITAT	DICTAMEN
Entrada i Rebedor	Marques i desgast del vernís al voltant del pany de la porta d'entrada	BAIXA	PENDENT
Entrada i Rebedor	Paper pintat desenganxat i brut a les cantonades i vora el sostre	BAIXA	INQUILÍ
Entrada i Rebedor	Fissura fina al sostre, a la trobada amb la paret	BAIXA	COMPARTIDA
Entrada i Rebedor	Parquet mosaic amb pèrdua de vernís a la zona de pas	BAIXA	PENDENT
Passadís	Paper pintat de les parets amb taques i desgast generalitzat	BAIXA	PENDENT
Passadís	Parquet mosaic amb desgast i pèrdua de vernís a la zona de pas	BAIXA	PENDENT
Passadís	Armari encastat amb les portes desajustades i l'interior desgastat	BAIXA	INQUILÍ
Cuina	Taques de greix i humitat al sostre	BAIXA	INQUILÍ
Cuina	Mobles de cuina amb cantells escantonats i portes desajustades	BAIXA	INQUILÍ
Cuina	Juntes del terra brutes; neteja a fons pendent	BAIXA	INQUILÍ
Aseo	Cisterna alta de plàstic antiga, amb el baixant vist	BAIXA	COMPARTIDA
Aseo	Juntes de rajola i de terra amb brutícia acumulada	BAIXA	INQUILÍ
Aseo	Pintat de la porta escrostonat al cantell	BAIXA	PENDENT
Bany	Armari encastat amb les lleixes brutes i la fusta desgastada	BAIXA	INQUILÍ
Bany	Sanitaris d'origen en color salmó, amb desgast d'ús	BAIXA	COMPARTIDA
Bany	Sostre de lamelles d'alumini amb peces desajustades	BAIXA	INQUILÍ
Bany	Juntes de rajola i de terra fosques; neteja a fons pendent	BAIXA	INQUILÍ
Bany	Taques al reflectant del mirall	BAIXA	COMPARTIDA
Habitació 1	Taca a la paret sota el punt de llum	BAIXA	COMPARTIDA
Habitació 1	Forats de cargol a la paret, de mobiliari retirat	BAIXA	COMPARTIDA

La llista sencera, amb la foto de cada desperfecte, a l'annex fotogràfic.



4

Dictamen: a qui correspon cada desperfecte, i per què

A cada desperfecte se li ha assignat una prioritat (quant corre) i un dictamen (a qui correspon). El dictamen és criteri tècnic de Baula a partir del contracte, de l'acta d'entrada quan n'hi ha, de l'estat observat i de la normativa vigent. No substitueix l'acord entre les parts ni un dictamen jurídic.

A CÀRREC DE	N. CRITERI	FONAMENT
INQUILÍ	14 Ús inadequat, danys o falta de neteja que no constaven a l'acta d'entrada.	Codi Civil, art. 1561: l'arrendatari ha de tornar la finca tal com la va rebre, llevat del que hagi perit o s'hagi menyscabat pel temps o per causa inevitable. Art. 1563: respon del deteriorament si no prova que va ocórrer sense culpa seva; art. 1564, també del causat per les persones de casa seva. LAU, art. 21.4: les petites reparacions pel desgast de l'ús ordinari són a càrrec de l'arrendatari. LAU, art. 23: les obres sense consentiment escrit permeten exigir la reposició.
PROPIETAT	10 Desgast normal, antiguitat i manteniment de l'immoble i les instal·lacions.	LAU, art. 21.1: l'arrendador ha de fer totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, llevat que el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari (arts. 1563 i 1564 CC). Codi Civil, art. 1554.2: obligació de conservar la cosa en estat de servir a l'ús pactat. Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (Catalunya): deure de conservació i habitabilitat.
COMPARTIDA	11 Desgast normal agreujat per l'ús; es proposa repartir el cost.	Codi Civil, art. 1561: el menyscabament pel temps és de la propietat; l'excés sobre aquest desgast, de l'arrendatari. Quan els dos factors hi conflueixen i no es poden separar, es proposa un repartiment, que les parts poden acceptar o discutir.
PENDENT	11 Cal la foto del primer dia (acta d'entrada) per decidir.	Codi Civil, art. 1562: si no hi ha declaració expressa de l'estat de la finca en rebre-la, es presumeix que l'arrendatari la va rebre en bon estat, llevat de prova en contra. Per això l'acta d'entrada decideix: sense ella, el dubte va contra l'arrendatari; amb ella, contra ningú.

NOTA

Referències al text consolidat vigent el setembre del 2026: Llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU), amb les modificacions de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge; Codi Civil; Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i normativa catalana de dipòsit de fiances. Abans d'una reclamació judicial, que un advocat revisi el dictamen.



5

Tancament, fiança i annex fotogràfic

LA FIANÇA

LAU, art. 36: la fiança es restitueix al final del contracte, i si passa un mes des del lliurament de claus merita l'interès legal. A Catalunya la fiança es diposita a l'INCASÒL (Llei 13/1996, del registre de fiances, i Decret 147/1997), i és el propietari qui la demana i la retorna. La retenció ha d'anar justificada desperfecte per desperfecte, com en aquest informe.

PROPOSTA DE RETENCIÓ SOBRE LA FIANÇA

Cable elèctric a la cuina (reparació)	85 €
Rajola trencada i junta (reposició)	60 €
Moqueta habitació 2 (neteja a fons)	120 €
Neteja general a fons	150 €
Total proposat	415 €

Imports orientatius a partir de pressupostos d'industrials verificats. Només els desperfectes dictaminats «Inquilí». La decisió final correspon a la propietat.

LLIURAT

Claus a l'administrador el 4 de setembre de 2026. Informe el 5 de setembre. L'acta de sortida, signada a l'habitatge, amb còpia per a l'arrendatària.

ANNEX

216 fotografies, ordenades per estança i numerades com en aquest informe, en carpeta compartida amb l'administrador. Cada foto porta la data i l'hora de captura.

COM S'HA FET

Visita amb pauta fixa i acta signada al pis. Les fotos no es retoquen; on cal, s'hi marca una fletxa. Baula no és part del conflicte: l'informe recull el que hi ha, no el que convé a ningú.

Txell Castelló
Tècnica · Baula · 660 989 193

L'arrendatària
Ha rebut còpia de l'acta el dia de la visita



BAULA