

MESA 4: GARANTIAS JURIDICAS DEL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS. RELATOR JULIO TEJEDOR BIELSA.

FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

NORMA	ARTICULOS	COMENTARIOS
<p>LAU 1994</p>	<p>Artículo 36. FIANZA</p> <p>1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.</p> <p>2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.</p> <p>3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.</p> <p>4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.</p> <p>5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.</p> <p>6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.</p> <p>DA 3ª</p> <p>Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente Ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta Ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración Autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.</p>	<p>Prácticamente todas las CCAA han desarrollado legal y/o reglamentariamente esta DA de la LAU.</p>

<p>NORMA VIGENTE EN EUSKADI</p>	<p>DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA y DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. ENCOMIENDA PARA LA GESTIÓN DEL REGISTRO, DEPÓSITO Y RECAUDACIÓN DE LAS FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS según lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24-11-1994 (RCL 1994\3272), de Arrendamientos Urbanos</p> <p>La Dirección de Finanzas adscrita al Departamento de Economía y Hacienda ha asumido la competencia del registro, depósito y gestión recaudatoria de las fianzas de arrendamientos urbanos en virtud de lo dispuesto en la disposición Adicional Tercera y disposición Derogatoria Única de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos</p> <p>Con relación al Decreto de 11 de marzo de 1949, de Papel de Fianzas, la Disposición Adicional 2ª del Decreto 15/2006, de 30 de enero, sobre régimen y destino del personal y patrimonio de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, y de acuerdo con la normativa en materia de fianzas (como los artículos 6 y 13 de la Ley 8/1996, de 8 de noviembre, de Finanzas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, el artículo 26 del Decreto 211/1997, de 30 de septiembre, de la Tesorería General del País Vasco, y el artículo 14.h del Decreto 568/2009, de 20 de octubre, de Estructura del Departamento de Economía y Hacienda).</p> <p>El presente Acuerdo tiene por objeto constituir una encomienda de gestión, a fin de mejorar la eficacia en la prestación del servicio, en el marco de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en virtud de la cual el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes asumirá el registro, depósito y gestión recaudatoria de las fianzas de arrendamientos urbanos que corresponde al Departamento de Economía y Hacienda en los términos antes descritos.</p>	<p>Servicio público de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos (BIZILAGUN)</p>
<p>ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011</p>	<p>Artículo 54. OBLIGACIÓN DE DEPÓSITO DE FIANZAS.</p> <p>1. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas, tanto las destinadas a vivienda como a otros usos, deberán depositar en la delegación territorial correspondiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.</p> <p>2. La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza será exigible y permanecerá durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos, sin devengo alguno de interés, y en las siguientes cuantías:</p> <p>a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda. b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento celebrados por temporada cuando su duración exceda de un año natural. c) En los de duración inferior a un año, el importe de la fianza será proporcional al plazo contractual partiendo de las referidas dos mensualidades por año. d) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desarrollo de la legislación estatal básica en lo relativo a alquiler de vivienda por temporada. ▪ No incluye fianzas exigidas por las compañías de suministros. ▪ FIANZA EXIGIBLE (conexión con Artículo 82 j y 86.3, infracciones y sanciones: sanción de entre 1.500 y 9.000 euros por infracción leve). ▪ Los recargos por ingreso extemporáneo en otras CCAA no suelen ser objeto de tratamiento legal y si de regulación reglamentaria.

	<p>3. Reglamentariamente se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, el lugar, forma y plazo del mismo y demás disposiciones precisas para su verificación. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al dos por ciento del importe de la fianza que aumentará hasta el diez por ciento cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.</p> <p>Artículo 55. El REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS.</p> <p>1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamientos de las fincas urbanas ubicadas en territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las referidas fincas urbanas.</p> <p>2. Reglamentariamente se regulará su funcionamiento así como los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para el mismo, con escrupuloso respeto de la normativa aplicable en materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal.</p> <p>Artículo 82 j) INFRACCIONES LEVES</p> <p>Incumplir, las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas, su obligación de depositar la pertinente fianza una vez hayan sido expresamente requeridos para ello y con independencia de los recargos establecidos por su extemporaneidad.</p> <p>Artículo 86.3 SANCION PARA INFRACCIONES LEVES</p> <p>Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre 1.500€ (mil quinientos euros) y 9.000 euros (nueve mil euros).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR, PERO NI DERECHO DEL INQUILINO NI OBLIGACIÓN DE ACTUACIÓN DE OFICIO DE LA ADMINISTRACIÓN. ▪ NO SE HACE REFERENCIA AL SERVICIO PÚBLICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS (BIZILAGUN) ▪ Anuncia la posibilidad de régimen de concierto (que deberá ser desarrollada reglamentariamente). ▪ No se hace referencia a la inscripción de los DATOS CORRESPONDIENTES A CONTRATOS SUBSCRITOS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo. ▪ No se da respaldo legal al ejercicio de la vía ejecutiva por las fianzas no depositadas. ▪ NO SE DICE NADA SOBRE EL USO / DESTINO / INVERSIÓN DE LAS CANTIDADES DEPOSITADAS. ▪ NO SE DICE NADA SOBRE EL ACCESO DE LAS AAPP A LOS DATOS INSCRITOS (que en cualquier caso son pocos a los efectos de servir de soporte a la planificación de las políticas públicas de vivienda y otras).
<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>ARTÍCULO 128. REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS</p> <p>3.- En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Estas fianzas se depositarán en el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extraordinariamente parco y, por lo tanto, con todo tipo de omisiones regulatorias. ▪ Pero liga expresamente la fianza a la formalización del contrato.
<p>NORMA VIGENTE OTRAS CCAA (CATALUÑA)</p>	<p>MADRID</p> <ul style="list-style-type: none"> • DECRETO 181/1996, DE 5 DE DICIEMBRE, RÉGIMEN DE DEPÓSITO DE LAS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y DE SUMINISTROS Y SERVICIOS. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • DECRETO 54/1997, DE 24 DE ABRIL, MODIFICA DECRETO 5 DICIEMBRE 1996, DE RÉGIMEN DE DEPÓSITO DE LAS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y DE SUMINISTROS Y SERVICIOS. • LEY 12/1997, DE 4 DE JUNIO. DE ACTUACIONES INSPECTORAS Y POTESTAD SANCIONADORA EN MATERIA DE DEPÓSITO DE FIANZAS. <p>VALENCIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • DECRETO 333/1995, DE 3 DE NOVIEMBRE, RÉGIMEN DE FIANZAS POR ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS O SUMINISTROS. <p>ARAGON</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEY 10/1992, DE 4 DE NOVIEMBRE, REGULA LAS FIANZAS DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y OTROS CONTRATOS. <p>CATALUÑA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ LEY 13/1996, DE 29 DE JULIO, REGISTRO Y DEPÓSITO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE FINCAS URBANAS <p>REGISTRO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE FINCAS URBANAS</p> <p style="padding-left: 40px;">Depende del Instituto Catalán del Suelo</p> <p>INSCRIPCION</p> <p>Deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre arrendador y arrendatario referentes a inmuebles situados en Cataluña cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo (deben hacerse constar los datos relativos a la situación de la finca, la titularidad del inmueble, si dispone de cédula de habitabilidad, el uso al que se destina, la identificación de los contratantes, el plazo inicial de duración del contrato, la renta pactada y la fecha de formalización y depósito de la fianza).</p> <p>La inscripción de los contratos de alquiler en el Registro es obligatoria para el arrendador. El arrendatario puede solicitar la inscripción del contrato de alquiler. Dicha inscripción se produce de oficio por la Administración cuando se efectúa el depósito preceptivo de fianzas. Asimismo, cuando se extinga el contrato, debe solicitarse su cancelación en el Registro, que se produce de oficio en el momento de la devolución de la fianza</p> <p>Las administraciones locales pueden acceder a los datos referentes a los contratos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción del contrato de arrendamiento con un amplio caudal de datos a registrar (importante conexión con cédula de habitabilidad). ▪ Obligación del arrendador. Derecho del inquilino. Con cierta obligación de actuación de oficio de la Administración. ▪ Las AAPP pueden acceder a los datos (ámbito territorial propio) para la planificación y ejercicio de sus competencias.
--	---	--

	<p>que se suscriban relativos a fincas situadas en sus ámbitos territoriales</p> <p>FIANZA</p> <p>En los supuestos de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, la cuantía de la fianza exigible, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, debe ser proporcional al plazo de duración del contrato.</p> <p>También son objeto de depósito sin interés las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a los abonados para la formalización de contratos que afectan a fincas urbanas.</p> <p>El Instituto Catalán del Suelo puede utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que deriven de las mismas en caso de incumplimiento.</p> <p>DESTINO DEL IMPORTE DE LAS FIANZAS</p> <p>El Instituto Catalán del Suelo ha de destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler, y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana. En dichas actuaciones la colaboración y coordinación con los ayuntamientos afectados deben llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo ha de reservar un importe no inferior al 10% de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que se produzcan.</p> <p>En el seno del Consejo Asesor de la Vivienda se crea una comisión específica que tiene como cometido el seguimiento de las inversiones que se efectúen con los fondos provenientes de los depósitos de las fianzas.</p> <p>El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, anualmente, previa presentación del Programa de Vivienda Pública a la Comisión de Programación de Vivienda, creada en el artículo 45 de la Ley 24/1991, de la vivienda ha de proceder a someterlo a informe de la Comisión a que se refiere el apartado 2. Igualmente, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ha de dar cuenta del cumplimiento del Programa al Consejo Asesor de la Vivienda, con expresa mención del destino de los fondos recaudados.</p> <p>La Comisión a que se refiere el apartado 2 debe estar integrada por representantes de la propia Generalidad, de las entidades representativas de las corporaciones locales de Cataluña y de las entidades relacionadas con la promoción y el uso de las viviendas.</p> <p>REGIMEN DE INFRACCIONES, SANCIONES Y ORGANOS COMPETENTES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incluye fianzas exigidas por las compañías de suministros. ▪ Da respaldo legal al ejercicio de la vía ejecutiva por las fianzas no depositadas. ▪ Mandata destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler, y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana.
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DECRETO 147/1997, DE 10 DE JUNIO LCAT 1997/279 REGISTRO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE FINCAS URBANAS Y DEPÓSITOS <p>EL SERVICIO DE FIANZAS</p> <p>La investigación y la comprobación del cumplimiento de la obligación de constituir y depositar las fianzas y promover los procedimientos sancionadores en caso de infracción.</p> <p>CONCIERTOS Y CONVENIOS (propietarios, APIs, colegios profesionales, compañías de suministros)</p> <p>DESARROLLO DEL REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES</p> <p>DESTINO DE LAS FIANZAS Y CUANTIA DE LAS INVERSIONES</p> <p>El Instituto Catalán del Suelo podrá invertir hasta el 90% de los depósitos recibidos.</p> <p>En las cuentas anuales del Instituto Catalán del Suelo se reflejará, de manera adecuada, el importe de los depósitos recibidos y su materialización en las inversiones efectuadas con cargo a los fondos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Claro mandato al Servicio de Fianzas del Instituto catalán del Suelo para que haga cumplir las obligaciones en materia de depósito de fianzas. ▪ Disponiendo de instrumentos para ello. ▪ Autorización al Instituto catalán del Suelo para invertir el 90% de los depósitos recibidos. Obliga a reservar para la devolución de las fianzas un 10% del total.
--	---	--