

DECRET 22/1989, DE 22 DE FEBRER, REGULADOR DE LA CREACIÓ DE PAPER FIANÇA, DE L'OBLIGACIÓ DE CONSTITUIR FIANCES D'ARRENDAMENT I DE LA INSPECCIÓ D'AQUESTES FIANCES¹

(BOCAIB núm. 35, de 21 de març de 1989)

La constitució de les fiances d'arrendament es va establir com a una exigència del propietari de finques urbanes a l'arrendatari perquè respongués amb aquesta dels desperfectes ocasionats a l'habitatge que hagués arrendat. En regular-se per mitjà d'una Llei la relació entre arrendador i arrendatari, l'Estat exigí, en defensa de l'arrendatari, que l'arrendador constituís la fiança en un organisme públic, per garantir-ne d'aquesta manera la devolució a l'arrendatari, si es produïa la rescissió o resolució del contracte de vivenda. Aquesta competència de recaptar les fiances d'arrendament va ser assignada a l'organisme que, a la vegada, era competent en el foment i finançament de la vivenda, al qual se li atribuï la facultat de destinar part de l'import recaptat en el finançament d'habitatges públics.

La vigent Llei d'Arrendaments Urbans estableix a l'article 105 que tot arrendador té l'obligació d'exigir a l'arrendatari un a fiança, l'import de la qual serà d'un mes de lloguer, si es tracta d'una vivenda, i de dos mesos, si l'objecte d'arrendament és un local comercial o un habitatge moblat. Per a desplegar aquest precepte general, recollit en tot a la legislació espanyola sobre arrendaments es dictà el Decret de dia 11 de març de 1949, que modifica i deroga el de dia 26 d'octubre de 1939, sobre fiances d'arrendament, la vigència del qual està plenament establerta a la Disposició Final Segona de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

El Decret esmentat, a més de regular el dipòsit de les fiances de lloguer d'habitatges o locals de negoci, n'ampliava l'obligació a les empreses de subministraments o serveis complementaris de l'habitatge (aigua, gas, electricitat, butà, telèfon, etc.) i establia, al mateix temps, el paper de fiances, les formes i les classes d'aquestes.

Per últim, i per garantir el fidel compliment de les obligacions contingudes en el Decret, es creà la Inspecció de Fiances, encarregada de vigilar el frau en la constitució o en el dipòsit de les fiances.

Una vegada transferides les competències en matèria de vivenda a aquesta Comunitat Autònoma per mitjà del RD 1479/1984, de 20 de juny, i havent –se creat per Decret 113/1986, de 30 de desembre, l'Institut Balear de la Vivenda, al qual s'ha atribuït per Acord del Consell de Govern de dia 5 de març de 1987 la gestió de les fiances sobre arrendaments i la disposició del saldo d'aquestes en els termes establerts a la legislació vigent, sembla el moment oportú d'adequar la legislació en aquesta matèria a l'organització interna de la Comunitat Autònoma i a l'existència de l'IBAVI com a entitat pública encarregada de la gestió i promoció de la vivenda pública.

Per tot això, a proposta del Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, i havent-ho considerat prèviament el Consell de Govern a la sessió tinguda dia 22 de febrer de 1989,

¹ Aquest Decret ha estat afectat pel Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge ([BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021](#)) i per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge ([BOIB núm. 157, de 13 de novembre de 2021](#)).

DECRET

Article 1

Derogat²

Article 2

Derogat³

Article 3

Derogat⁴

Article 4

Derogat⁵

Article 5⁶

En els casos d'empreses subministradores de fluid elèctric, aigua, gas o altres d'anàlegs, qualsevol que sigui el nombre d'abonats que tinguin i la importància dels nuclis de població on radiquin els seus diferents centres, el dipòsit de la fiança es podrà fer mitjançant la imposició directa, davant l'ens al qual la Comunitat Autònoma hagi atribuït o atribueixi la gestió del 90 % del volum total de les fiances que tinguin en el seu poder i les que successivament es constitueixin, del qual l'empresa es reservarà el 10 % restant per a la devolució de les fiances que aïlladament se li exigeixin i per liquidar les responsabilitats a què aquelles estan subjectes.

Es poden acollir també a aquest règim concertat els propietaris de finques urbanes les fiances de les quals suposin un volum superior a 3.000,00 euros, els quals han d'imposar directament el 90 % del valor global de les fiances de cada finca, han d'especificar clarament a quina correspon i s'han de reservar el 10 % restant per atendre les devolucions o liquidacions possibles.

Les empreses o els propietaris que es trobin concertats per aquest sistema no podran demanar la devolució parcial del dipòsit constituït fins que no se n'hagi fet la liquidació anual.

Article 6⁷

Perquè aquesta modalitat pugui utilitzar-se, és necessari sol·licitar-ho a l'IBAVI o a l'ens que en tinguin atribuïda la gestió mitjançant una instància juntament amb la documentació en què s'acreditin els requisits que s'han esmentat i una declaració en la qual expressament l'autoritzí a dur a terme totes les comprovacions que consideri convenientes sobre la quantia i el nombre de fiances constituïdes.

L'IBAVI o l'organisme al qual se n'hagi atribuït o se n'atribueixi la gestió pot concedir o denegar lliurement la petició, ateses la garantia que l'empresa i els particulars ofereixin i les condicions particulars que hi concorrin.

² Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

³ Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

⁴ Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

⁵ Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

⁶ Article modificat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

⁷ Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

En tot cas, la sol·licitud és obligatòria per a les empreses que tinguin un volum de fiances superior a 60.000,00 euros.

Article 7⁸

Durant el mes de gener de cada any natural, les empreses i els particulars que es trobin acollits al règim de concert han de formular davant l'IBAVI o l'organisme o ens al qual se n'hagi atribuït o se n'atribueixi la gestió, un estat demostratiu de les fiances constituïdes durant l'any anterior, de les retornades i del saldo, i hi han d'adjuntar les relacions nominals d'unes i d'altres.

Si el saldo resultant representa un excés de les fiances constituïdes sobre les retornades, se n'ha de fer l'ingrés del 90 % corresponent. En cas contrari, s'ha de fer el lliurament de l'import.

Article 8⁹

El saldo dels comptes del dipòsit de la fiança ha d'assolir com a mínim el 20 % dels comptes que reflecteixin les fiances dipositades.

L'ens competent ha de destinar l'import del saldo no disposat a la devolució de les fiances vençudes i als saldos negatius dels concerts.

Article 9

Derogat¹⁰

Article 10

Derogat¹¹

Article 11

Derogat¹²

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES¹³

DISPOSICION FINALS

Disposició Final Primera

Derogada¹⁴

⁸ Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

⁹ Article modificat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

¹⁰ Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

¹¹ Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

¹² Article derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

¹³ Disposicions derogades pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

¹⁴ Disposició derogada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1.

Disposició Final Segona

Es faculta el Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries en aplicació i desplegament d'aquest Decret, el qual entrarà en vigor el mateix dia que es publicarà en el BOCAIB.