

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

9215

Decret 42/2015, de 22 de maig, de modificació del Decret 22/1989, de 22 de febrer, pel qual es regula la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiança d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances

La constitució de les fiances d'arrendament va ser establerta com una exigència de la persona propietària de finques urbanes a l'arrendatari perquè respongués amb aquesta dels desperfectes ocasionats en l'habitatge que tenia arrendat. En regular-se mitjançant una llei la relació entre la persona arrendadora i la persona arrendatària, l'Estat, en defensa de l'arrendatari, va exigir que la fiança fos constituïda per l'arrendador en un organisme públic, per garantir així la devolució a l'arrendatari quan es produís la rescissió o resolució del contracte d'habitatge.

El Reial decret 1479/1984, de 20 de juny, sobre traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de patrimoni arquitectònic, control de la qualitat de l'edificació i habitatge, va transferir les competències en matèria d'habitatge a aquesta Comunitat Autònoma.

Posteriorment, mitjançant el Decret 113/1986, de 30 de desembre, es va crear l'Institut Balear de l'Habitatge (actualment regulat pel Decret 54/2009, d'11 de setembre, de regulació de l'Institut Balear de l'Habitatge, modificat pel Decret 79/2011, de 15 de juliol), al qual s'atribuí per l'Acord del Consell de Govern de 5 de març de 1987 la gestió de les fiances sobre arrendaments i la disposició del saldo d'aquestes en els termes que estableix la legislació vigent.

El 21 de març de 1989 es va publicar en el BOCAIB núm. 35 el Decret 22/1989, de 22 de febrer, pel qual es regula la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiança d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances.

El segon paràgraf de l'article 8 del Decret esmentat indica que el saldo dels comptes de tresoreria de l'IBAVI ha d'assolir com a mínim el 30 % dels comptes que reflecteixin les fiances dipositades. L'import d'aquest saldo no disposat serà destinat per l'IBAVI a la devolució de les fiances vençudes i saldos negatius dels concerts.

Atès l'estudi comparat efectuat respecte del percentatge vinculat a la devolució de les fiances dels contractes de lloguer que s'extingeixen i que es recull en la normativa que regeix la matèria a la resta de comunitats autònomes, i per tal de garantir i afavorir l'aconseguint de l'objecte social de l'IBAVI, la finalitat essencial del qual és la promoció d'habitatge protegit, es considera adient modificar els percentatges que resulten de la norma transcrita en el paràgraf anterior, amb la intenció d'augmentar el que pot ser objecte de disposició i, en conseqüència, minorar el vinculat a la devolució de les fiances en un 10 %.

Aquesta mesura pretén adequar l'obligació de mantenir un saldo monetari indisponible, com a eina per garantir la devolució d'aquestes fiances als seus dipositaris en un termini immediat, a la realitat econòmica de l'IBAVI. La fixació d'aquest saldo en un 30 % s'ha manifestat com a clarament excessiva i innecessària, tot i que es pot apreciar que el saldo net de les fiances que romanen dipositades a l'IBAVI (compost cada any pel saldo existent a 1 de gener, més constitucions, menys cancel·lacions) no ha deixat d'augmentar malgrat l'entorn econòmic desfavorable dels darrers cinc o sis exercicis, això ens indica que en principi les futures constitucions són suficients per assolir les futures cancel·lacions.

D'altra banda, aquesta mesura té una incidència en les tensions de la tresoreria de l'IBAVI provocades per la dificultat afegida que suposava atendre les obligacions derivades de la seva activitat econòmica i mantenir un saldo del 30 % del saldo net de les fiances dipositades. És evident que l'establiment d'aquest percentatge en un 20 % té un efecte d'alleujament d'aquestes tensions amb la consegüent major facilitat per atendre proveïdors i entitats financeres a data de venciment, emperò no té un efecte real sobre el pressupost administratiu com a incidència en la variació d'ingressos i/o despeses.

Per tot això, és necessari modificar el segon paràgraf de l'article 8 de l'esmentat Decret 22/1989, de 22 de febrer, pel qual es regula la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiança d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances, de manera que el percentatge que s'estableix en el precepte esmentat com a saldo del compte de fiances no susceptible de ser disposat quedi fixat en el 20 %, en comptes del 30 % que estableix la regulació actual.

El Govern de les Illes Balears té competència per dictar aquest Decret d'acord amb els articles 30.3 i 58 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.



Per tot això, a proposta del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del dia 22 de maig de 2015,

DECRET

Article únic

Modificació de l'article 8 el Decret 22/1989, de 22 de febrer

Es modifica el segon paràgraf de l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, pel qual es regula la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiança d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances, que passa a tenir la redacció següent:

El saldo dels comptes del depòsit de la fiança de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) han d'assolir com a mínim el 20 % dels comptes que reflecteixin les fiances dipositades.

Disposició final primera

Facultats per desplegar i executar el Decret

Es faculta la persona titular de la conselleria a la qual estigui adscrit l'IBAVI perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per executar i desplegar aquest Decret.

Disposició final segona

Vigència del Decret

Aquest Decret entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 22 de maig de 2015

El conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori

Gabriel Company Bauzá

El president

José Ramón Bauzá Díaz

