

DEPÓSITO DE FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI – RÉGIMEN ESPECIAL

DEPÓSITO DE LA FIANZA

¿Qué es la fianza?

La fianza es una garantía que la persona arrendataria entrega a la arrendadora para asegurar el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento.

¿Quién tiene la obligación de depositar la fianza?

Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos.

¿Es obligatorio depositar la fianza?

Sí, para los contratos de arrendamiento suscritos desde el 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) es obligatorio depositar la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tal y como dispone el artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

También lo es para las revisiones que se produzcan a partir de esa fecha en contratos suscritos con anterioridad.

Quedan exceptuadas de depositar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler, cuando actúen como arrendadoras.

¿Quién puede acogerse al régimen especial concertado?

Pueden acogerse al régimen especial concertado las personas arrendadoras que dispongan de un mínimo de 10 fincas urbanas arrendadas, o tengan la obligación de depositar fianzas por importe igual o superior a 30.000 euros.

¿Qué plazo hay para acogerse al régimen concertado?

No existe un plazo concreto para solicitar al régimen concertado. Por tanto, podrá presentarse la solicitud para acogerse al régimen especial en cualquier momento.

¿Qué cuantía tengo que depositar como fianza?

- a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

- b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada, por ejemplo, un local.
- c) En los arrendamientos de temporada de duración inferior a un año, tanto de viviendas, como de locales, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración.

Las personas obligadas que hayan formalizado concierto y lo tengan concedido, ingresarán el 90% del volumen total de las fianzas que se constituyan, reservándose el 10% restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas estén afectas.

¿Qué tengo que hacer para acogerme al concierto?

Para poder acogerse a este régimen especial es necesario solicitarlo a la dirección competente en materia de planificación y procesos operativos de vivienda.

La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en las oficinas de *Zuzenean* y en <https://euskadi.eus/solicitud-concertado>, e ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Impreso oficial de liquidación cumplimentado.
- b) Domiciliación bancaria.
- c) Escritura de constitución de la sociedad arrendadora, en su caso.
- d) CIF de la empresa arrendadora, en su caso.
- e) En el supuesto de que ya existan fianzas depositadas con anterioridad, una relación de éstas.
- f) Poderes de representación, en su caso.
- g) Documento público que acredite el cambio de titularidad del inmueble, en los casos de que esta titularidad sea modificada.

En el modelo de solicitud hay que hacer constar la relación de contratos que se ven afectados por el trámite solicitado con indicación de las fechas de los contratos, inmuebles arrendados, arrendatarios, importe de las rentas y de los importes de las fianzas.

A partir del día siguiente de la notificación de la resolución que conceda el concierto, la persona interesada debe ingresar el importe de las fianzas, en el plazo máximo de un mes.

¿Qué documentación debo presentar anualmente?

Las personas acogidas al régimen de concierto deben presentar la liquidación anual ordinaria donde se indique el movimiento de las fianzas constituidas y canceladas en el año natural anterior a la liquidación y expresamente:

- a) Altas y bajas de fincas en régimen de concierto.
- b) Movimientos de fianzas con expresión del saldo a liquidar.

¿Cuándo debo presentar la liquidación anual?

Las personas acogidas al régimen de concierto deben presentar antes del 31 de enero de cada año, una autoliquidación de las fianzas constituidas, actualizadas y restituidas durante el año anterior ajustada al modelo oficial.

La autoliquidación ha de ir acompañada de una relación de todas las fianzas vigentes a 31 de diciembre del año anterior, con expresa indicación, en su caso, de las constituidas, actualizadas y restituidas durante ese año, así como de los certificados de inscripción de los nuevos contratos y los de cancelación de la inscripción de los contratos extinguidos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

¿Tengo que pagar alguna tasa por depositar la fianza?

No. Este depósito es gratuito.

¿El depósito de la fianza genera algún interés?

No. Este depósito no genera intereses a favor de la persona depositante.

¿Qué ocurre si no realizo el depósito en plazo?

En el caso de que el depósito se realice fuera del plazo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2% del importe de la fianza, más el interés legal por la demora.

Si se requiere de manera expresa, la fianza conllevará un recargo del 10%, sin perjuicio de que además la omisión de depositar sea considerada como infracción leve constitutiva como sanción administrativa.

¿Qué ocurre si no realizo el depósito a pesar de haber sido requerido?

Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que hayan sido expresamente requeridos para ello, y con independencia de los recargos por hacerlo fuera de plazo, es una infracción leve regulada en el artículo 85.j) de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Por tanto, podrá sancionarse con una multa de entre 300 y 3.000 euros, tal y como establece el artículo 90.3 de la Ley de Vivienda. En todo caso, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido.

¿Cuándo se extingue el concierto?

El concierto se extingue a solicitud de la persona o entidad arrendadora o cuando ésta deja de cumplir los requisitos de acceso establecidos.

En el plazo de un mes a partir del día siguiente de la notificación de la resolución, la persona arrendadora debe presentar una liquidación final en la que consten todos los movimientos de fianzas producidos desde la liquidación ordinaria o extraordinaria inmediatamente anterior.

El departamento competente en materia de vivienda procederá a la devolución del depósito en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación de la liquidación final.

Transcurrido dicho plazo sin haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable a la persona solicitante, el depósito devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo hasta la efectiva devolución de la fianza.

REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

¿Qué es el Registro de Contratos?

En el Registro de Contratos deben inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

¿Debo solicitar la inscripción en el Registro?

Sí, se inscriben a instancia de parte los contratos celebrados por personas acogidas al régimen especial concertado que no hayan de someterse al visado del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, si no estuvieran previamente inscritos.

¿Cómo se cancela la inscripción?

La cancelación se produce a instancia del arrendador, que deberá adjuntar un documento firmado por ambas partes o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del contrato. En defecto de estos dos últimos, se admitirá la declaración jurada de la persona arrendadora.

SERVICIO BIZILAGUN

¿Qué es el servicio *Bizilagun*?

Bizilagun es un servicio público y gratuito cuya misión es:

- Informar sobre los derechos y deberes como propietarios/as, vecinos/as, arrendadores/as o inquilinos/as, así como orientación para aclarar las dudas que tanto propietarios como inquilinos de una vivienda tengan en cuanto a sus derechos u obligaciones.

- Intermediar entre vecinos y vecinas de una comunidad o entre personas propietarias e inquilinas con el fin de resolver los conflictos que pudieran surgir y no se resolviesen directamente entre sus protagonistas.

¿Cómo puedo contactar con Bizilagun?

Son varias las posibilidades de que dispones para ponerte en contacto con Bizilagun:

- A través de nuestro **Servicio Online:**

[Buzón de euskadi.net](https://www.euskadi.net/buzon)

Lo puedes hacer cualquier día y a cualquier hora.

- A través del teléfono de **Zuzenean** de Atención Ciudadana: **012**
- A través de las Delegaciones Territoriales de Vivienda:

Araba

Samaniego 2, 01008 Vitoria-Gasteiz

(Se requiere solicitar cita previa: acudiendo en persona a la oficina de *Zuzenean*, en la calle Ramiro de Maeztu 10, en horario de lunes a viernes de 08:00 h a 19:30 h, o bien telefónicamente llamando al 012).

Bizkaia

Gran Vía 85 - 1ª planta, 48011 Bilbao

En horario de lunes a viernes de 9:00 h a 14:00 h.

Gipuzkoa

Andía 13 - 6ª planta

20005 Donostia

(Se requiere cita previa para recibir asesoramiento jurídico. Puede concertar cita previa en nuestra oficina o por teléfono, llamando al 012).

En horario de lunes a viernes de 9:00 h a 14:00 h.