EL DÉPOSITO DE LAS FIANZAS Y LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS SITAS EN EUSKADI

Abril 2016

Estimados Sres.:

Nos ponemos en contacto con Uds. para informarles de que el pasado 30 de marzo entró en vigor el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, regulador del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma del Euskadi, que desarrolla lo establecido en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda.

Desde BSK Legal & Fiscal entendemos que, tanto la Ley 3/2015, como el Decreto 42/2016, pueden resultar de **enorme interés** para todas las personas o entidades que, bien como arrendadoras, bien como o arrendatarias, sean parte de algún contrato de arrendamiento. Por ello no hemos querido desaprovechar la ocasión para comentarles, de forma muy somera, las notas más características relativas que esta nueva normativa conlleva y que resumimos a continuación:

1. Con carácter general, se establece la **obligación de la parte arrendadora** de depositar las fianzas de los contratos de arrendamiento que tengan por objeto fincas urbanas sitas en la Comunidad Autónoma Euskadi, siempre que los mismos hayan sido suscritos **desde el 26 de septiembre de 2015** (fecha de entrada en vigor de la Ley 3/2015).

   Con relación a contratos de **arrendamiento anteriores**, tan sólo existirá obligación de depositar las fianzas de los mismos cuando éstas se **revisen** a partir de dicha fecha.

   Quedan **exceptuadas** de la obligación de depositar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y determinadas entidades de titularidad pública.

BSK
Donostia – San Sebastián
Vitoria – Gasteiz
Pamplona
☎ 943 40 00 35
☎ 945 00 35 35
☎ 948 28 79 99
www.grupobsk.com
bsk@grupobsk.com
GLOBALAW THE INTERNATIONAL LAW GROUP
www.globalaw.net

2. El **importe de la fianza a depositar** será de:

   a) Una mensualidad de renta, para arrendamientos de vivienda habitual.

   b) Dos mensualidades de renta, para arrendamientos distintos al de vivienda habitual (e.g. locales, pabellones, segundas viviendas).

   c) Una cuantía proporcional a la duración del contrato, en los casos de arrendamientos de temporada.

3. Los **plazos** para realizar el depósito de la fianza varían, según la fecha del contrato:

   a) Contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad al 26 de septiembre de 2015: como hemos indicado, en principio, respecto a dichos contratos, no habrá obligación de depositar la fianza. Ello no obstante, cuando las fianzas de dichos contratos se revisen, deberán depositarse tales fianzas conforme a lo previsto en los dos apartados siguientes.

   b) Contratos de arrendamiento suscritos desde al 26 de septiembre de 2015 hasta el 29 de marzo de 2016 (y revisiones de fianzas de contratos antiguos verificadas entre dichas fechas): la fianza deberá depositarse antes del 30 de junio de 2016.

   c) Contratos de arrendamiento suscritos desde el 30 de marzo de 2016 (y revisiones de fianzas de contratos antiguos verificadas a partir de dicha fecha): la fianza deberá depositarse en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento (o desde la fecha de su visado, en el caso de arrendamientos de viviendas de protección pública celebrados entre particulares).

4. Como complemento de la obligación de depositar las fianzas, se establece la obligación de **entregar a la parte arrendataria** una copia del **resguardo acreditativo** del depósito en el plazo de un mes desde su expedición.

5. Para el supuesto de **incumplimiento de la obligación de depósito** se regulan **recargos** frente a la parte arrendadora, del 2% o del 10%, del importe de la fianza (según medie o no requerimiento previo de la Administración) y **sanciones** de 300 a 3.000 euros, con algunas excepciones.

6. Respecto a la **devolución de la fianza**, llamamos la atención de una posible contradicción normativa.

En efecto, la Ley de Arrendamientos Urbanos prevé la devolución de la fianza al arrendatario en el plazo máximo de un mes, a contar desde la entrega de las llaves por ésta (so pena de incurrir en la obligación de pagar intereses).

Por el contrario, el Decreto 42/2016 establece que, a la extinción del contrato la parte arrendadora solicitará del Gobierno Vasco la devolución de la fianza depositada, devolución que se puede demorar hasta tres meses (sin obligación de pago de intereses). Para conseguir la devolución habrá que presentar, entre otra documentación, un documento firmado por las partes del contrato o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del arrendamiento. En defecto de los anteriores, se admitirá la presentación de una declaración jurada de la parte arrendadora.

7. Tanto el depósito de fianzas, como la solicitud de devolución de las mismas pueden ser realizados **de forma presencial** en los Servicios Bizilagun de cada uno de los tres Territorios Históricos, **o por medios electrónicos** en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi (www.euskadi.eus).

8. Por lo demás, junto al régimen de depósito de fianza ordinario que hemos comentado, se establece un **régimen especial de depósito concertado**, de aplicación para aquellos arrendadores que voluntariamente lo soliciten siempre que cumplan con alguno de los siguientes requisitos: i) disponer de un mínimo de 10 fincas arrendadas o ii) tener la obligación de depositar fianzas por importe igual o superior a 30.000 euros.

   Para estos supuestos, se establece un sistema especial de depósito, basado en la presentación de una primera liquidación (en el plazo de un mes a contar desde la resolución administrativa de acogimiento al régimen) y sucesivas liquidaciones ordinarias anuales y conjuntas, a presentar antes del 31 de enero de cada ejercicio (no hay que realizar depósitos unitarios durante el curso del ejercicio en cuestión).

   Otra característica de este régimen especial radica en que la suma a depositar en concepto de fianza no asciende al importe total y conjunto de las fianzas recibidas por los arrendadores de los arrendatarios, sino sólo al 90% de dicho importe. Ello no obstante, se regula la posibilidad de que los arrendadores acogidos a este régimen puedan presentar liquidaciones extraordinarias cuando durante el ejercicio hayan restituido fianzas por importe superior al 10% (no depositado), consiguiendo así la correspondiente devolución parcial antes del 31 de enero del ejercicio siguiente.

9. Con carácter adicional, se establece la obligación de proceder a la **inscripción del contrato** de arrendamiento **en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas** creado al efecto, con lo que se establece un nuevo mecanismo de control de los arrendamientos.

   Por ello, aun cuando no sea una exigencia impuesta por la nueva normativa que estamos comentando (depósito de fianzas e inscripción de contratos de arrendamiento), aprovechamos la ocasión para recordarles que la **normativa fiscal** consideraba y sigue considerando que la **constitución de arrendamientos** queda sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por ello, les recomendamos que, junto a la adaptación a la nueva normativa de arrendamientos que arriba describimos, comprueben también la correcta situación fiscal de éstos.

* * * * *

Queremos advertirles que la presente circular es meramente informativa y, por lo tanto, contiene información de carácter general que no constituye asesoramiento jurídico. En este sentido, si a la vista del contenido del presente documento necesitaran aclarar cualquier aspecto en relación con el contenido del mismo, les rogamos se pongan en contacto con nosotros para que les asesoremos adecuadamente atendiendo a las circunstancias de su caso concreto.

BSK LEGAL & FISCAL ASOCIADOS, S.L.P.U.