

NÚMERO DE CONSULTA NO VINCULANT: NV0001-15

Qüestió plantejada:

Es planteja la qüestió de si la quantitat a depositar de forma obligatòria a favor de la Generalitat Valenciana és només la indicada com a fiança obligatòria per llei (una mensualitat en arrendament d'habitatges i dues mensualitats en locals de negoci), o si hi ha obligació de depositar també la fiança addicional pactada entre les parts.

Contestació:

L'article 36.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, estableix que: Quan es formalitze el contracte, serà obligatòria l'exigència i prestació de fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a una mensualitat de renda en l'arrendament d'habitatge i de dos en l'arrendament per a un ús diferent del d'habitatge.

Per la seua banda, la disposició addicional tercera del mateix cos normatiu estableix que: "Les comunitats autònomes podran obligar que els arrendadors de finca urbana subjectes a la present llei depositen l'import de la fiança regulada en l'article 36.1 d'aquesta llei, sense meritació d'interés, a disposició de l'Administració autonòmica o de l'ens públic que es designe fins a l'extinció del contracte corresponent. Si després d'un mes des de la finalització del contracte, l'Administració autonòmica o l'ens públic competent no procedeix a la devolució de la quantitat depositada, aquesta meritara l'interés legal corresponent".

En aquest sentit, la Generalitat Valenciana ha indicat aquesta previsió legal en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que estableix, en l'article 19.1, el següent:

"1. A l'acabament del contracte d'arrendament d'habitatge serà obligatòria l'exigència de prestacions de fiança d'acord amb el que disposa l'article 17.c d'aquesta llei.

En els arrendaments de locals o edificacions per a usos distints del d'habitatge, quan impliquen també arrendament d'habitatge, la fiança s'exigirà per l'import equivalent a dues mensualitats del lloguer estipulat per l'habitatge. Si la quantia dita no es troba estipulada expressament en el contracte, la fiança estarà constituïda per l'import del 3 % del valor cadastral que el bé immoble tinga assignat en el moment de subscripció del contracte.

2. Queden exceptuades de l'obligació de prestar fiança, les entitats públiques de caràcter territorial reconegudes per l'ordenament jurídic, quan aquests pagaments hagen de ser satisfets a càrrec dels pressupostos respectius.

3. En els subministraments de gas, la fiança, quan siga exigida, ha de ser com a màxim igual a la quantitat que resulte d'aplicar la tarifa corrent als metres cúbics que corresponguen a la capacitat de mesura del comptador durant quaranta hores.
4. En els contractes de subministrament de fluid elèctric i la resta de contractes, la fiança es regeix per les disposicions que resulten aplicables a cada cas.
5. El que disposen els apartats 3 i 4 d'aquest article és aplicable amb independència del nombre d'abonats i la localitat, dins de l'àmbit de la Comunitat Valenciana, on aquests tinguen el domicili social.
6. L'establiment per les parts de qualsevol altre tipus de garantia del compliment de les obligacions derivades del contracte corresponent, adicional a la fiança, no n'impedeix l'exigència i el depòsit."

Així mateix, el Decret 333/1995 de 3 de novembre, del Govern Valencià, pel qual es regula el règim de fiances per arrendaments de finques urbanes i prestacions de serveis o subministraments complementaris a la Comunitat Valenciana desplega la Llei 8/2004, concretament pel que fa al depòsit de fiança en l'article 4, ja que estableix el següent: "L'arrendador o subministrador ha d'efectuar l'ingrés de l'import de la fiança en qualsevol dels comptes i entitats financeres que a aquest efecte determine la Conselleria d'Economia i Hisenda, en el termini màxim dels 15 dies hàbils següents a la subscripció del contracte, o a l'inici real del lloguer, subministrament o prestació del servei, si aquest és anterior a aquella."

Per tant, l'obligació de depòsit davant de la Generalitat només aconseguix a les fiances d'arrendaments urbans en les quanties establides obligatòriament per la llei en cada cas, i no a les fiances addicionals que es puguen pactar entre les parts. A més, qualsevol pacte entre les parts que afecte aquestes últimes no podrà condicionar o afectar l'exigència de la fiança establida obligatòriament per la llei ni el depòsit d'aquella davant de la Generalitat.

Aquesta contestació s'efectua amb la normativa vigent actualment i d'acord amb la informació proporcionada en l'escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no mencionades o que concorregueren efectivament.