

COMUNICADO ARRENDAMIENTOS León, 27 de abril de 2020

INFORMACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD DE COMPENSACIÓN DE LA FIANZA CON RENTAS DE ALQUILER REGULADA EN EL REAL DECRETO LEY 15/2020 de 21 de marzo, BOE 22/04/2020, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.



En la Comunidad Autónoma de Castilla y León las fianzas arrendaticias son puestas por los arrendadores a disposición de la Junta de Castilla y León mediante el depósito de su importe en las cuentas tesoreras de ésta, gestión que realizan las Cámaras de la Propiedad Urbana.

[La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León](#) (B.O.C. y L. nº 173 de 7 de septiembre de 2010) regula desde el 8 de noviembre de 2010 esta OBLIGACIÓN por parte de los arrendadores y subarrendadores de depositar a disposición de la Administración de la Comunidad el importe de las citadas fianzas, para cuya devolución ésta exige que el contrato esté efectivamente resuelto, o sea objeto de traspaso, en su caso, momento en el que procederá la devolución de la misma al propietario o arrendador que la depositó.

La fianza responde básicamente del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario relativas a:

- . Pago de la renta y otras cantidades que correspondan al arrendatario.
- . Indemnización de daños o menoscabos producidos en la finca arrendada, por uso inadecuado o falta de diligencia debida en la conservación de la misma.
- . Indemnización por incumplimiento de la obligación de restituir la finca al terminar el contrato.

Dadas sus características y función, la naturaleza jurídica de la fianza es la de un supuesto de "*prenda irregular pecuniaria*", que transmite directamente al arrendador la propiedad de la suma dineraria entregada con función de garantía, generando en éste sólo una obligación a la restitución del "*tantumdem*". Así, la restitución de la fianza se configura como un derecho de crédito o una obligación patrimonial de carácter estrictamente personal a cargo del arrendador y a favor del arrendatario.

El arrendador es el deudor u obligado a efectuar la restitución del "*tantumdem*" o saldo que corresponda tras la liquidación de las responsabilidades en que haya

podido incurrir el arrendatario y que estaban cubiertas por la fianza. Ello supone que la cuantificación de ese saldo a favor de la parte arrendataria no se puede efectuar hasta que no finalice el contrato y sea devuelto al arrendador el bien arrendado, momento en el que se practicarán las tareas de liquidación del contrato de arrendamiento que culminan con la fijación del montante o saldo a favor del arrendatario, que dependerá del cumplimiento efectivo de las obligaciones aludidas.

En conclusión, la obligación de restitución del “tantumdem” por el arrendador al arrendatario, así como la cuantificación del saldo correspondiente, no nacen hasta que no se extingue el contrato y se lleva a efecto la liquidación del mismo con el examen y consideración de todas las obligaciones legales y contractuales de la parte arrendataria.

La Cámara de la Propiedad Urbana, como entidad gestora del depósito de las fianzas arrendaticias para la Junta de Castilla y León, tiene la obligación de devolver el importe de la fianza depositada al propietario en el momento en que se extingue el contrato y éste la reclama, sin que esta Asociación pueda entrar en valoraciones, estimaciones o determinaciones que corresponden a la relación privada entre arrendador y arrendatario en el período de liquidación posterior a la extinción del contrato de arrendamiento, y cuyo resultado no llega en ningún caso a conocimiento de esta Cámara.

El [Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo](#) en su artículo 2 introduce una medida distorsionadora de esta situación:

“Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

*2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, **las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.** En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, **el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.**”*

Por todo lo dicho, vemos que el pago de la renta con cargo a la fianza obligatoria que regula el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos realmente se hace con dinero que pertenece al arrendador, lo cual debería configurarse más bien como un préstamo (de hecho obliga al arrendatario a restituir ese importe en el plazo de un año). **¿Cuál es el problema?** Que a diferencia de los préstamos que concede en esta situación la banca a los arrendatarios con problemas de liquidez, que son avalados por el Estado, este “préstamo” del arrendador al arrendatario no cuenta con ese aval, con lo cual, si el arrendatario no restituye la fianza en el plazo de un año, el arrendador se queda definitivamente sin garantía (salvo que disponga de otras como fianzas adicionales en metálico o avales bancarios o fiadores personales, por ejemplo).

Por otro lado, el importe de la fianza obligatoria asciende a dos mensualidades de renta, con lo cual, servirá para compensar apenas dos recibos de alquiler (dependerá de la variación de la cuantía mensual de la renta desde el inicio del contrato), en forma de aplazamiento, dada la obligación de reponer la totalidad de ese importe, pero aplazamiento sin garantía (aunque pueda parecer otra cosa).

¿Qué sucede en la Comunidad Autónoma de Castilla y León?

El importe de la fianza no está disponible por el arrendador hasta que efectivamente finalice el contrato de arrendamiento, momento en que se puede solicitar la devolución de la misma, regulándose además por la citada Ley del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León un régimen sancionador con multas aplicables a los arrendadores que incumplan con esta obligación de depositar el importe de la fianza y mantener el importe depositado mientras esté vigente el contrato.

Disponer del importe de la fianza, por tanto, por el arrendador en Castilla y León, necesita una **autorización expresa** que deberá emitirse desde la actual Consejería de Fomento y Medio Ambiente, bien genérica mediante la publicación de la oportuna norma legal, bien específica para cada solicitud en función de la solicitud y justificación oportuna del arrendador (al menos el acuerdo entre arrendador y arrendatario con el compromiso de éste de restituir el importe en el improrrogable plazo de un año y la obligación del arrendador de depositar de nuevo este importe, salvo que finalice el contrato en ese tiempo).

Conclusión: Se trata de una fórmula que trata de dotar de liquidez (mínima) a la relación arrendaticia facilitando el pago de uno o dos recibos al arrendatario, previo acuerdo entre ambas partes, destinando el arrendador un dinero que sirve de garantía del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, sin que éste a su vez disponga de garantía alguna para recuperarlo. Entendemos que de esta fórmula debería

haberse arbitrado como un préstamo del arrendador al arrendatario con la garantía del Estado, al igual que se han avalado los préstamos ICO a los que puede acceder éste. El riesgo de la financiación corre a cargo íntegramente del arrendador, lo cual deberá tener en cuenta a la hora de llegar a ese acuerdo con el arrendatario.

León, 27 de abril de 2020.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta que, como ya le hemos informado, deberá realizarse por teléfono u otros medios telemáticos hasta la finalización del Estado de Alarma.

**ES RESPONSABILIDAD DE TODOS CONTENER
LA PROPAGACIÓN DEL CORONAVIRUS, Y
EVITAR EL COLAPSO DEL SISTEMA SANITARIO.**

Para **contactar con la CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN** le recomendamos utilice los números de contacto o correos electrónicos habituales.

www.camaraurbanaleon.com

