



CONSEJO GENERAL DE LAS
ASOCIACIONES CAMARAS DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE CASTILLA Y LEÓN

SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DEL DEPOSITO DE FIANZAS

León, octubre de 2020

Breve referencia histórica:

La primera vez que se regula la fianza arrendaticia en nuestro país es a través del **Decreto de 21 de junio de 1920** como límite al abuso que algunos arrendadores venían practicando solicitando cantidades desorbitantes como garantía del pago de la renta como consecuencia de la grave crisis económica y la escasez y carestía de las viviendas. Este límite era de un mes de renta. Esta norma se reitera en Reales Decretos Leyes de 17 de diciembre de 1924 y de 21 de diciembre de 1925. Y posteriormente en Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936.



Los cambios sociales y políticos llevan a la aprobación de la **Ley de 19 de abril de 1939** que crea el Instituto Nacional de la Vivienda. Para dotar de medios económicos a este Instituto y cumplir las atribuciones que se le conferían en su art. 17, se establecen distintos sistemas de financiación, siendo uno de ellos el setenta por ciento del importe total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto, en la forma que dispondrán los Reglamentos. De esta manera lo que nació como un sistema de protección de los inquilinos se convirtió en un sistema recaudatorio con fines de interés público. Esta norma fue desarrollada por el Decreto de 8 de septiembre de 1939 y por Decreto de 26 de octubre de 1939 que crea el “Papel de Fianzas”

Esta doble finalidad de la Fianza, de protección del arrendatario y recaudatoria, se recoge de forma expresa en el Texto Articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, aprobado por Orden de 21 de Marzo de 1947 (art. 135 de la Base 19). Por **Decreto de 11 de marzo de 1949** por el que se aprueba el Texto Refundido regulador del Depósito de la Fianza en los Contratos de Arrendamiento Urbano se regula, la forma del depósito, su devolución y las sanciones para el caso de incumplimiento del depósito.

El motivo que dio origen al nacimiento de la fianza arrendaticia fue suprimido por el Texto Articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, aprobado por el Decreto de 13 de abril de 1955, y pasó al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. En esta Ley no se recoge la prohibición al arrendador de percibir en concepto de fianza de cantidades superiores a las tasadas legalmente, por lo que la finalidad de la fianza pasa a ser solamente recaudatoria.

La España Constitucional y la creación del Estado de las Autonomías, supuso un cambio competencial en materia de Fianzas. Por Real Decreto de 972/1984, de 28 de mayo, se transfieren a la Comunidad Autónoma de Castilla y León las funciones y servicios en materia de Vivienda, y en lo que nos atañe las relativas a la titularidad y administración de fianzas y concierto de fianzas. Estas competencias fueron asumidas por el Decreto 33/1984, de 31 de mayo, de la Junta de Castilla y León. Y fue objeto de posterior desarrollo por la Orden de 17 de octubre de 1986 de las Consejerías de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Ordenación del Territorio que aprobó el modelo y primera emisión del Papel de Fianzas de Arrendamientos y Suministros. La nueva regulación autonómica que asume el cambio competencial aludido no modifica la obligatoriedad de los propietarios de efectuar el depósito de fianzas por exigencias de la todavía entonces vigente Ley de 1949.



Situación actual

La **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, supone un hito en materia de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, en materia de fianzas es muy parca, dedicándola el artículo 36 y la Disposición Adicional Sexta.

Artículo 36. Fianza.

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.
3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.
4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituído al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.
5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.
6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

(Se modifica los apartados 2, 3 y 5 por el art. 1.14 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Ref. BOE-A-2019-3108, debiendo tenerse en cuenta para los contratos celebrados con anterioridad, lo dispuesto en la disposición transitoria 1 del citado Real Decreto-ley. Se modifican los apartados 2 y 3 por el art. 1.20 de la Ley 4/2013, de 4 de junio. Ref. BOE-A-2013-5941. Se modifica el apartado 6 por la disposición final.4 de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre. Ref. BOE-A-2010-19703. Se añade el apartado 6 por el art. 145 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Ref. BOE-A-1996-29117.).

Disposición adicional tercera. Depósito de fianzas.

Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

Disposición Derogatoria Única:

[...] también queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la disposición adicional tercera de la presente ley.

De la lectura de estas normas se extrae la obligatoriedad del arrendatario de prestar fianza al propietario (ex. Art. 36) y la obligación del propietario de depositarla ante la Administración (por seguir produciendo efectos el Decreto de 1949)

Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicios que afecten a Fincas Urbanas, dictada como consecuencia de la transferencia de competencias aludidas y de la Disp. Adicional Tercera de la Ley 29/1994, supone la Derogación del Decreto de 11 de Marzo de 1949. De la Ley 2/1999 entresacamos varias consecuencias importantes:

1º.- Esta Ley, en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León, produce la derogación del Decreto de 11 de marzo de 1949, regulador del depósito de las fianzas, cumpliendo las previsiones de la disposición derogatoria de la citada Ley 29/1994. Asimismo, en consonancia con lo establecido en la disposición adicional tercera de la citada Ley 29/1994 y según se desprende de la disposición transitoria segunda de la presente Ley 2/1999, las previsiones de ésta solamente tendrán eficacia respecto de los arrendadores de fincas urbanas a partir de su entrada en vigor.

2º.- Es determinante en el deber de los propietarios de depositar la fianza a disposición de la Administración de la comunidad (art. 2).

Justifica este deber, por una parte, en que produce una mayor garantía de que aquéllas sean devueltas, cuando proceda, a los arrendatarios obligados a prestarlas y, por otra parte, por la repercusión que los fondos generados por estos depósitos puede tener en facilitar la financiación de las políticas de vivienda de la Comunidad.

3º.- Establece las correspondientes sanciones para el caso de incumplimiento (arts. 6 y 7).

4º.- No regula ni el plazo del deber de constitución de la fianza ni el procedimiento de inspección. En concreto establece que se dictarán las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en esta Ley y determinarán en particular si el depósito de fianzas de arrendamientos ha de realizarse directamente o por medio de entidades, el plazo en que deban constituirse los depósitos, el régimen de los convenios y conciertos, las reglas para la cancelación de los depósitos, y el procedimiento de inspección (Disp. Final 1ª).

La Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicio fue derogada por la **Ley 9/2010, de 30 de Agosto**, del Derecho a la Vivienda de la Comuni-



dad de Castilla y León (a su vez modificada por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda). Esta Ley entró en vigor el día 8 de septiembre de 2010. La Ley 9/2010 regula la forma de depósito, las infracciones y sus sanciones y precisa algunos otros aspectos del depósito de fianza, dedicándole el art. 36 y todo un capítulo (Capítulo V). Pero esta Ley sigue omitiendo el plazo de constitución del depósito de fianzas. Una de las modificaciones operadas por la Ley 10/2013 es la concerniente a que la competencia en la imposición por infracciones pasa corresponder a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la legislación de régimen local.

El proceso legislativo de la Fianza Arrendaticia culmina con la **Ley 7/2014, de 12 de septiembre**, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que entró en vigor el día 20 de octubre de 2014 y modifica la Ley 9/2010.

Esta Ley 7/2014 da nueva redacción al art. 37 de la Ley 9/2010 y, por primera vez, establece un plazo para el depósito de fianza, siendo este de UN MES a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento. Las sanciones se actualizan y se tipifica no solo como infracción la falta o ausencia del depósito sino también el efectuar el depósito fuera del plazo establecido.

Esta situación nos lleva a cuestionarnos en qué situación se encuentran todos aquellos arrendadores que hayan incumplido el deber de depósito fianzas. Pues si las depositan ahora, estarán cumpliendo con la obligatoriedad histórica del depósito, pero al hacerlo fuera de plazo podrían incurrir en la infracción de haberlo hecho fuera de plazo.

No alberga duda alguna que todos aquellos contratos concertados después del día 20 de octubre de 2014, incurrirán en infracción tanto si no depositan la fianza como en caso de depositarla pero fuera de plazo.

Sin embargo, más problemas suscita la interpretación de la norma respecto a los contratos celebrados antes del día 20 de octubre de 2014. El principio de irretroactividad de las normas, solo puede llevar a la conclusión de que serán sancionables todos aquellos casos de ausencia de depósito pero no aquellos supuestos en que el depósito se haya hecho fuera de plazo.

Conclusión

Solo la evolución legislativa puede llegar hacer comprender la figura de la Fianza Arrendaticia y su obligatoriedad. Desde 1920 hasta la actualidad la obligatoriedad del depósito de Fianzas ha estado en vigor. Al día de hoy la falta del depósito de fianza cualquiera que sea su cuantía y la fecha de celebración del contrato, así como el efectuar el depósito transcurrido el plazo de un mes desde su celebración, salvo en éste último caso que el contrato se hubiese concertado con anterioridad al día 20 de octubre del año 2014.

En Castilla y León, las Cámaras de la Propiedad Urbana, asociaciones de interés social y sin ánimo de lucro, son las encargadas de realizar la gestión recaudatoria de las fianzas arrendaticias, cuyos importes son liquidados trimestralmente a la Junta de Castilla y León y transferidos a su cuenta tesorera, para el cumplimiento por los poderes públicos de los objetivos de favorecimiento y desarrollo de las políticas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma. Se excepciona el supuesto del régimen de concierto para los arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad de doce mil euros, según la Orden de 31 de mayo de 1988 de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial, por la que se regula el procedimiento de ingreso y devolución de fianzas correspondientes a viviendas, locales de negocio y suministros sometidos al régimen de concierto (BOCYL de 15 de Junio de 1988).

La labor de las Cámaras de la Propiedad Urbana no se reduce a la mera recaudación, sino que se encargan de informar a los arrendadores sobre los trámites oportunos a realizar en el cumplimiento de esta obligación, así como facilitarles en lo posible la propia tramitación, certificando y dando fe, en su caso, de la existencia del contrato re-gistrado y su fianza, de extraordinaria utilidad en caso de pérdida del contrato de alquiler.

