

NUMERO DE CONSULTA NO VINCULANTE: NV0001-15

Cuestión planteada:

Se plantea la cuestión de si la cantidad a depositar de forma obligatoria a favor de la Generalitat Valenciana es sólo la indicada como fianza de obligado cumplimiento por Ley (una mensualidad en arrendamiento de viviendas y dos mensualidades en locales de negocio), o si existe obligación de depositar también la fianza adicional pactada entre las partes.

Contestación:

El artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, establece que : *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 vivienda y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

Por su parte, la disposición adicional tercera del mismo cuerpo normativo establece que: *“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”.*

En este sentido, la Generalitat Valenciana ha plasmado esta previsión legal en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que establece, en su artículo 19.1, lo siguiente:

“1. A la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la exigencia de prestaciones de fianza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.c) de esta Ley.

En los arrendamientos de locales o edificaciones para usos distintos del de vivienda, cuando impliquen también arrendamiento de vivienda, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado por la vivienda. Si dicha cuantía no se halla estipulada expresamente en el contrato, la fianza estará constituida por el importe del tres por ciento del valor catastral que el bien inmueble tenga asignado en el momento de celebración del contrato.

2. *Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza, las entidades públicas de carácter territorial reconocidas por el ordenamiento jurídico, cuando tales pagos hayan de ser satisfechos con cargo a sus respectivos presupuestos.*

3. *En los suministros de gas, la fianza, cuando sea exigida, será como máximo igual a la cantidad que resulte de aplicar la tarifa corriente a los metros cúbicos que correspondan a la capacidad de medida del contador durante cuarenta horas.*

4. *En los contratos de suministro de fluido eléctrico y demás contratos, la fianza se regirá por las disposiciones que resulten aplicables a cada caso.*

5. *Lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del presente artículo resultará aplicable con independencia del número de abonados y la localidad, dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana, donde éstos tengan su domicilio social.*

6. El establecimiento por las partes de cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones

derivadas del correspondiente contrato, adicional a la fianza, no impedirá la exigencia y depósito de ésta”.

Asimismo, el Decreto 333/1995 de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamientos de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana desarrolla la Ley 8/2004, concretamente en cuanto al depósito de fianza en su artículo 4, al establecer lo siguiente: *“El arrendador o suministrador deberá efectuar el ingreso del importe de la fianza en cualquiera de las cuentas y entidades financieras que a tal efecto determine la Conselleria de Economía y Hacienda, y en el plazo máximo de los 15 días hábiles siguientes a la celebración del contrato, o al comienzo real del alquiler, suministro o prestación del servicio, si éste fuese anterior a aquélla.”*

Por tanto, la obligación de depósito ante la Generalitat sólo alcanza a las fianzas de arrendamientos urbanos en las cuantías establecidas obligatoriamente por la ley en cada caso, y no a las fianzas adicionales que se puedan pactar entre las partes. Además, cualquier pacto entre las partes que afecte a estas últimas no podrá condicionar o afectar la exigencia de la fianza obligatoriamente establecida por la ley ni el depósito de aquélla ante la Generalitat.

La presente contestación se realiza con la normativa actualmente vigente y conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente.