

RSM Alert



LAS NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO 46/2022, DE 19 DE ABRIL, DEL CONSELL, SOBRE EL RÉGIMEN DE DEPÓSITO, DEVOLUCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS FIANZAS POR ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS

El pasado 10 de mayo de 2022 fue publicado, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, el Decreto 46/2022, de 29 de abril, del Consell, por el que se regula el régimen de depósito, devolución e inspección de las fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y por prestaciones de servicios de suministros complementarios en la Comunidad Valenciana, con entrada en vigor el 11 de mayo de este mismo año.

A continuación, analizamos las principales novedades que introduce este Decreto respecto de la norma que deroga sobre esta materia, el Decreto 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana, a fin de acomodar la regulación de las fianzas a las disposiciones de la posterior Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

No son pocas las modificaciones realizadas con la finalidad de adaptar el marco legal regulador de las fianzas en el plano de la gestión e inspección de estas.

DEL DEPÓSITO DE LA FIANZA POR EL ARRENDADOR

El importe de la fianza debe ser ingresado por el arrendador en cualquiera de las entidades financieras determinadas por la Conselleria competente en materia de hacienda, toda vez que se impone por la normativa administrativa común la habilitación de canales informáticos de relación con los interesados.

Se modifica en este punto la legislación anterior, pues solo se amparaban los procedimientos presenciales de depósito y devolución de fianzas a través de las entidades colaboradoras en la recaudación de la Generalitat Valenciana, pues la apuesta por la exclusividad de dichos medios es insuficiente en la actualidad.

Asimismo, el depósito será gratuito, debiendo efectuarse mediante moneda de curso legal.

Existen supuestos en los que se modifica el régimen general de depósitos de fianzas. Así, los colegios profesionales de administradores de finca y los propietarios de fincas urbanas cuyo volumen total de fianzas sea superior a 30.000 euros, podrán sustituir la consignación individual de la fianza por un régimen especial. Este se caracteriza por la realización de un depósito conjunto de duración semestral. El depósito se calcula en función del importe conjunto de las fianzas que deban mantenerse depositadas.

Las fianzas quedarán depositadas hasta la extinción del contrato sin estar sujetas a ningún interés.

¿EN QUÉ PLAZOS DEBE EFECTUARSE EL DEPÓSITO?

- El plazo máximo para el ingreso de la fianza es de un mes desde la celebración del contrato o, en su caso, del comienzo real del arrendamiento.
- Si se realiza el ingreso de la fianza fuera de plazo, sin mediar un requerimiento previo, se soportará un recargo del 20%, con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse, pero no de los intereses de demora.
- Aun así, si el ingreso se realiza dentro de los 3, 6 o 12 meses siguientes al término de los plazos voluntarios de ingreso, se aplicará un recargo único del 5%, 10% o 15%, respectivamente.
- Si el recargo no se ingresa con el principal, se liquidará un recargo único del 20%, con inclusión de los intereses de demora.

DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA AL EXTINGUIRSE EL CONTRATO

Extinguido el contrato, el depositante podrá solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca mediante orden del conseller competente en materia de hacienda.

RSM Alert



En caso de que hubiese transcurrido un mes desde la solicitud y no se hubiese procedido a efectuar la devolución de la fianza, esta devengará el interés legal que corresponda.

MENCIÓN ESPECIAL A LAS FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN DE LAS FIANZAS

Corresponde a la Inspección de fianzas la realización de las siguientes actuaciones:

- La investigación de los contratos sujetos al deber de constituir fianza, a fin de descubrir los que sean ignorados total o parcialmente por la Generalitat.
- La comprobación de las fianzas constituidas, de los depósitos consignados y demás elementos relevantes para determinar su adecuación a las normas, así como la exactitud de los ingresos.
- La práctica de las liquidaciones resultantes de las actuaciones de investigación y comprobación. Asimismo, también se encarga de la liquidación del recargo por ingreso extemporáneo y sin previo requerimiento.
- Realizar las actuaciones encaminadas a la obtención de información necesaria acerca de los particulares y que conduzcan a la aplicación de las disposiciones legales vigente en la materia.
- Verificar los supuestos de no sujeción a la obligación de exigencia y depósito de la fianza.



En todo caso, las actuaciones del procedimiento de comprobación e investigación de fianzas deberán concluir en el plazo de 6 meses.

En definitiva, la esperada adaptación de esta materia a la Ley 8/2004 viene a modificar importantes aspectos, sobre todo respecto de la gestión de las fianzas y la inspección, que están llamados a remover los obstáculos para la necesaria modernización de la gestión e inspección de las fianzas urbanas.

Los criterios recogidos en este documento son comentarios de carácter general y no pueden ser utilizados sin el debido asesoramiento particular. www.rsm.es www.rsm.global © 2022 RSM International Association. Todos los derechos reservados.



Horst Hölderl

Socio | Mercantil
T. +34 96 353 64 34
E. hholderl@rsm.es