



Col·legi d'Administradors de Finques de Balears



GOVERN
DE LES ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports

FIANZAS DE ALQUILER

El Colegio de Administradores de Fincas de Baleares y el Instituto Balear de la Vivienda, tienen suscrito, desde el pasado año 1990, un Convenio de colaboración según el cual, el Colegio de Administradores puede actuar como ente recaudador de las fianzas de alquiler de los inmuebles arrendados, como intermediario del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

Para mejorar y facilitar la gestión en el depósito obligatorio y devolución de las fianzas a los propietarios de inmuebles arrendados, según establece la actual Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 36 y su Disposición Adicional Tercera; Decretos Autonómicos 22/89, de 22 de Febrero y 109/90 de Diciembre, las Fianzas pueden depositarse y solicitar su posterior devolución, en las oficinas del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, quienes de forma gratuita gestionarán para los Administradores de Fincas y Propietarios en general la tramitación de las mismas.

Preguntas y respuestas prácticas para la constitución y cancelación de las Fianzas

¿ Qué es una Fianza en un contrato de alquiler ?

La Fianza es un depósito en metálico que debe abonar el inquilino en el instante en que se formalice el contrato de alquiler. La fianza es obligatoria y trata de actuar como garantía del propietario, para que el inquilino cumpla con las obligaciones del contrato. Una vez finalizado el contrato, el propietario pasará a comprobar el estado en que ha quedado la vivienda y que no quede ningún pago pendiente. Si todo está en regla, el propietario procederá a devolver la fianza en su totalidad. Si ha tenido que utilizar parte de la misma para satisfacer algún pago, deberá devolver el saldo restante.

¿Cuál es el tiempo máximo para la devolución de la fianza de alquiler ?

El plazo máximo para la devolución de la Fianza es de un mes a partir de la finalización del contrato. Si transcurren treinta días sin que el propietario devuelva la fianza, el inquilino puede exigirle el interés legal del dinero.

¿Cuál es la cuantía de una Fianza ?

La Fianza en un arrendamiento de vivienda asciende a una mensualidad de renta y a dos mensualidades en el caso de que el arrendamiento sea de uso distinto al de vivienda. El propietario sólo puede y debe exigir los depósitos antes señalados en concepto de fianza. Otra cosa es que se pacten, adicionalmente, otro tipo de garantías para asegurar al propietario el cumplimiento de todas las obligaciones del inquilino. La fianza no debe utilizarse para pagar la renta del último mes, sino para hacer frente a los desperfectos o recibos pendientes.

¿ Cual es la finalidad de la Fianza ?

La finalidad de la fianza es el asegurar que el inquilino va a devolver el inmueble en el mismo estado en el que se hallaba cuando lo alquiló, sin perjuicio, lógicamente, de la depreciación del mismo por el uso. La fianza cubre los desperfectos o la falta de las pequeñas reparaciones a que está obligado el inquilino. Éstos serán observados por el propietario una vez que le hayan sido entregadas las llaves del inmueble y haya finalizado el contrato. El propósito de la fianza no es en ningún caso el de pagar ninguna renta.

¿ Que se precisa para depositar la Fianza en el Colegio de Administradores ?

- Para constituir el deposito de la Fianza, deberá aportar la siguiente documentación:
- Original del contrato firmado por el propietario y por el arrendatario.
- Una copia de lo anterior.
- Cumplimentar y firmar el Modelo F1 que se le entregará en el mismo acto del deposito.
- Importe de la fianza en metálico o cheque nominativo.

El Colegio le sellará los ejemplares del contrato y le hará entrega de una copia del modelo F1, cumplimentado y firmado por ambas partes.

¿ Cómo puedo recuperar una Fianza de alquiler ?

Para la cancelación de una Fianza de alquiler, deberá aportar la siguiente documentación:

- Original del contrato de alquiler, sellado por este Colegio.
- Documento firmado por el inquilino, en el que se justifique la cancelación del contrato de arrendamiento.

Modelo F1 original, que le fue entregado en el momento del depósito.

Cumplimentar y firmar el Modelo F3 que se le entregará en el mismo acto del depósito.

El Colegio le sellará el contrato de alquiler y le hará entrega de una copia del modelo F3, cumplimentado y firmado por ambas partes.

En el mismo acto se le hará entrega de un cheque nominativo a nombre del propietario o representante del mismo.

A continuación se transcriben el artículo 36 y la Disposición Adicional Tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos así como el Decreto 22/1989, de 22 de febrero, sobre creación y regulación del papel de fianzas y el Decreto 109/1990, de 13 de diciembre 1990, de la Conselleria Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que regula la inspección y recaudación de las fianzas de alquileres y suministros.

ARTICULO 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, 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 periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto de 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 restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que hubiese 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.
6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser con cargo a sus respectivos presupuestos.

DISPOSICIÓN TERCERA. Depósito de fianzas.

Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas 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.

Decreto 22/1989, de 22 de febrero, sobre creación y regulación del papel de fianzas.

PREAMBULO

La constitución de fianzas de arrendamiento fue establecida como exigencia del propietario de fincas urbanas al arrendatario, para que respondiera con la misma de los desperdicios ocasionados en la vivienda que tenía arrendada. Al regularse mediante Ley la relación entre arrendador y arrendatario, el Estado en defensa de arrendatario exigió que la fianza fuera constituida por el arrendador en un Organismo Público, garantizando así la devolución al arrendatario cuando se produjera la rescisión o resolución del contrato de vivienda. Esta competencia de recaudar las fianzas de arrendamiento fue asignada por el Organismo que a su vez fuera el competente en el fomento y financiación de la vivienda, atribuyéndole la facultad de destinar parte del importe recaudado en la financiación de viviendas públicas.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su art. 105, que todo arrendador tiene la obligación de exigir al arrendatario una fianza, que será comprensiva de un mes de renta si se trata de una vivienda, y dos meses si el objeto de arrendamiento fuera un local comercial o una vivienda amueblada. Para el desarrollo de este precepto general, recogido en toda la legislación española sobre arrendamiento se dictó el Decreto de 11 de marzo de 1949 que modifica y deroga el de 26 de octubre de 1939, sobre fianzas de arrendamiento y cuya vigencia está plenamente establecida en la Disposición Final 2.ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

El mencionado Decreto, además de regular el depósito de las fianzas de alquiler de viviendas o locales de negocios, amplió sus obligaciones a las empresas de suministros o servicios complementarios de la vivienda (aguas, gas electricidad, butano, teléfono, etc.) estableciendo, al mismo tiempo, el papel de fianzas sus formas y clases.

Por último, y para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Decreto, se creó la Inspección de fianzas, encargadas de cuidar el fraude en la constitución o depósito de las fianzas.

Transferidas las competencias en materia de vivienda a esta Comunidad Autónoma mediante el Real Decreto 1479/1984, de 20 de junio, y creado por Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, el Instituto Balear de la Vivienda, a quien se ha atribuido por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 1987, la gestión de las fianzas sobre arrendamientos y la disposición del saldo de las mismas en los términos establecidos en la legislación vigente, parece el momento oportuno de adecuar la legislación de esta materia a la organización interna de la Comunidad Autónoma y a la existencia del IBAVI como entidad pública encargada de la gestión y promoción de la vivienda pública.

Por todo ello, a propuesta del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consell de Gorven en su sesión del día 22 de febrero de 1989,

DECRETO:

Artículo 1

A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en el Decreto de 11 de marzo de 1949, y para acreditar la constitución del depósito a que los mismos se refieren, se crea, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, un resguardo del depósito al portador, que llevará la denominación de «Papel de Fianzas», que será emitido por el Instituto Balear de la Vivienda y que tendrá la consideración de efecto timbrado, sólo a los efectos de perseguir su falsificación y venta clandestina, conforme a la vigente ley penal y procesal en materia de contrabando y defraudación.

Cada efecto representará el valor de 500.000, 100.000, 50.000, 10.000, 5.000, 1.000 y 100 pesetas según se trate de clase A, B, C, D, E, F y G respectivamente y llevarán numeración correlativa e independiente en cada uno de ellos.

Artículo 2

Toda fianza exigida a los arrendamientos y subarrendamientos de viviendas y locales de negocio, así como las exigidas a los usuarios de suministros o servicios complementarios de la vivienda o local de negocio, y que responda, tanto al cuidado y conservación de la cosa arrendada, como del pago del precio del arrendamiento o del servicio utilizado, deberá constituirse por su total importe en el Instituto Balear de la Vivienda, bajo la forma de depósito sin interés, que quedará representado por el resguardo denominado «Papel de Fianzas», salvo en los casos en que se adopte el régimen de concierto, fijado en el art. 5º de este Decreto. De igual manera habrán de ser constituidas las fianzas exigidas a los arrendatarios de contadores, aparatos, maquinaria, o mobiliario, cuando vayan implícitas en contratos de arrendamientos de locales o de prestación de servicios y suministros.

Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza, en la cuantía establecida por el art. 105 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; esto es, de una mensualidad de la renta pactada en el arrendamiento o subarriendo total de viviendas y de dos mensualidades en el arrendamiento de viviendas amuebladas y en arrendamiento o subarriendo de locales de negocio, en los subarriendos parciales la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

Respecto a los usuarios de suministros o servicios complementarios de la vivienda o local de negocio, será igualmente obligatorio exigir fianza, sea cual fuere el número de abonados de la empresa suministradora y de la localidad donde tenga su domicilio social. La cuantía en que habrán de exigir las fianzas será señalada por la Consellería de Industria y Comercio y, en todo caso, como mínimo de 500 pesetas, por contrato.

Quedan exceptuados de la obligación de exigir fianza los arrendamientos de viviendas por temporada de verano o cualquier otro comprendido en el art. 2º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, así como en los casos de arrendamiento de locales al Estado, Comunidad Autónoma, Consell Insular o Municipio, cuya renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 3

Los propietarios, subarrendadores o Empresas que tengan exigida fianza, y en su nombre sus administradores, representantes o apoderados, deberán adquirir el «papel de fianzas» por el importe total de cada una y unirlo al ejemplar del contrato que se halle en su poder, reseñando en el propio ejemplar del contrato la clase y numeración de los efectos empleados, no admitiéndose - a fin de facilitar la inspección, evitando el incumplimiento de estas disposiciones y simplificar su devolución- que en unos mismos pliegos se halle constituida más de una fianza.

Cuando el importe de una fianza no pueda cubrirse exactamente con los efectos existentes, se adquirirán los que proceda con el exceso mínimo.

Si no se formaliza contrato escrito «papel de fianzas» deberá quedar reseñado en la matriz del primer recibo cobrado.

Artículo 4

La adquisición del «papel de fianzas» deberá verificarse ante el IBAVI o ante los Organismos y Entidades designados por el Instituto Balear de la Vivienda, en cada Isla o demarcación territorial que al efecto se señale, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del contrato o al comienzo real del Aquiles o suministro que motive la obligación de exigir y constituir fianza.

Este plazo será de treinta días cuando se trate de localidades donde no exista Entidad recaudadora local encargada de la venta del «papel de fianzas».En estos casos, la adquisición del «papel de fianzas» deberá hacerse en la Entidad recaudadora de la capital insular respectiva o en la más próxima dentro de la misma.

Artículo 5

En los casos de las empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas, u otros análogos, cualquiera que sea el número de sus abonados e importancia de núcleos de población donde radiquen sus distintos centros, podrá sustituirse la adquisición del «papel de fianzas» por la imposición directa, ante el propio Instituto Balear de la Vivienda o entidades que al efecto designe, del 90 por 100 del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y las que en lo sucesivo constituyan, reservándose la empresa el 10 por 100 restante para la devolución de las fianzas que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas están afectadas.

Podrán acogerse a este régimen concertado los propietarios de fincas urbanas cuyas fianzas supongan un volumen superior a 5.000.000 de pesetas los cuales impondrán directamente el 90 por 100 del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente el 10 por 100 restante para atender a las devoluciones o liquidaciones posibles.

Las empresas y/o propietarios que se hallen concertados por este sistema con el IBAVI, no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta realizarse la liquidación anual.

Artículo 6

Para que esta modalidad pueda ser utilizada, será preciso que se solicite del IBAVI en instancia acompañada de la documentación que acredite los extremos que quedan mencionados, y de una declaración en la que expresamente se autoriza IBAVI a realizar, por medio de los inspectores designados al efecto, cuantas comprobaciones estime convenientes en sus libros de contabilidad respecto a la cuantía y número de las fianzas constituidas.

El IBAVI podrá conceder o denegar libremente la petición en atención a la garantía que la empresa y los particulares ofrezcan y a las condiciones particulares que concurren.

En todo caso, la solicitud será obligatoria para aquellas Empresas que tengan un volumen de fianza superior a los 10.000.000 de pesetas (diez millones de pesetas).

Artículo 7

En los casos de Empresas y particulares que se hallen acogidos al régimen de concierto y realicen directamente el ingreso de las fianzas sin recurrir a la utilización de «papel de fianzas», deberá, formular, durante el mes de enero de cada año anual, ante el IBAVI, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo, acompañado de las relaciones nominales de unas y otras.

Si el saldo resultante representa un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas, se realizará el ingreso del 90 por 100 correspondiente en caso contrario, el IBAVI hará entrega de su importe.

Artículo 8

El IBAVI, caso de tener cedida la venta del «papel de fianzas» a otro organismo, o entidad, recibirá trimestralmente de la entidad o entidades expendedoras del «papel de fianzas» el importe de la liquidación que en cada período trimestral practiquen, ingresándolas en su cuenta denominada «Cuenta de fianzas».

El saldo de las cuentas de tesorería del IBAVI deberá alcanzar como mínimo el 30 por 100 de las cuentas que reflejan las fianzas depositadas.

El importe del saldo no dispuesto será destinado por el Instituto a la devolución de las fianzas vencidas y saldos negativos de los conciertos.

Artículo 9

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores quedará a la responsabilidad directa de la persona o empresa propietaria o suministradora y será sancionado en la forma y cuantía que establece el Decreto de 11 de marzo de 1949.

Artículo 10

Para el fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos precedentes se crea la Inspección de Fianzas de Baleares la cual será llevada a cabo por el Instituto Balear de la Vivienda.

Artículo 11

Los inspectores de fianzas en el cumplimiento de sus funciones procederán a levantar las actas que correspondan y las elevarán para su resolución a la Gerencia del Instituto Balear de la Vivienda.

Contra los acuerdos de la Gerencia podrá recurrirse ante el Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al recibo de la certificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

El Convenio que tiene suscrito la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Baleares y la Cámara Oficial de Menorca, para la recaudación y expedición del papel de fianzas queda plenamente vigente hasta la finalización, subrogándose IBAVI en la posición jurídica de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en todo lo relativo a los Convenios firmados y en vigor.

Disposición Transitoria Segunda

Hasta que se ponga a la venta «papel de fianzas» del IBAVI, regulado en este Decreto, queda vigente la autorización a las Cámaras para que puedan continuar emitiendo resguardos provisionales de fianzas que serán canjeados por el nuevo papel de fianzas.

Disposición Transitoria Tercera

Las empresas y particulares acogidos en la actualidad al régimen de concierto, de cuantía inferior a lo establecido en el art. 5º del presente Decreto, podrán optar, en el plazo de tres meses, entre continuar con el citado régimen o acogerse al sistema general de fianzas.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

En todo caso lo que no se oponga expresamente al presente Decreto, continuará en vigor el Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre papel de fianzas.

Disposición Final Segunda

Se faculta al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para que dicte cuantas disposiciones fueran necesarias en aplicación y desarrollo del presente Decreto que entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Decreto 109/1990, de 13 de diciembre 1990, de la Consellería Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que regula la inspección y recaudación de las fianzas de alquileres y suministros.

PREAMBULO

En el marco del art. 148.1.3º de la Constitución Española y del art. 10.3 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares, en relación con el art. 105 y la Disposición Final 2º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el Real Decreto 1479/1984, de 20 de junio, transfirió a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, las funciones y servicios del Estado en materia de patrimonio Arquitectónico, Control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.

Entre los bienes, derechos y obligaciones del Estado que se traspasaron a la Comunidad Autónoma destacan «la titularidad y la administración de las fianzas correspondientes a inmuebles sitios o suministros prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» (Anexo I, E. 6, R.D. 1479/1984).

Por Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, se constituyó el Instituto Balear de la Vivienda, como entidad de derecho público que actúa en régimen de derecho privado, cuya finalidad esencial es la promoción pública de viviendas, habiéndosele atribuido, por Acuerdo del Consell de Govern de 5 de marzo de 1987 (B.O.C.A.I.B. núm. 72, de 9 de junio de 1987) la «gestión de las fianzas sobre arrendamientos y la disposición del saldo de esta cuenta, en los términos establecidos por el Decreto de 11 de marzo de 1949, para la financiación de sus actividades».

El Decreto 22/1989, de 22 de febrero, ha regulado, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, la creación del papel de fianza, la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y la inspección de estas fianzas, adaptando la legislación estatal vigente, en especial el Decreto de 11 de marzo de 1949, a la organización interna de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y a la existencia del Instituto Balear de la Vivienda, como entidad encargada de la gestión de las fianzas de arrendamiento y suministros.

En materia de Inspección de fianzas, el Decreto 22/1989 se limita a crear la Inspección de Fianzas de Baleares y a indicar que la misma será llevada a cabo por el Instituto Balear de la Vivienda (art. 10), así como a establecer que los Inspectores procederán a levantar las actas que correspondan y las elevarán para su resolución a la gerencia del I.B.A.V.I., pudiendo recurrirse contra las mismas ante el Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio (art. 11).

El objeto del presente Decreto es, precisamente, regular con detenimiento, y en armonía con los criterios básicos del Decreto de 11 de marzo de 1949, la Inspección de Fianzas, así como su recaudación, a través de diecisiete artículos, divididos en tres Títulos, y el segundo en cinco capítulos, amén de dos disposiciones adicionales, una transitoria y una final.

Así, después de establecer el objeto del Decreto (Título preliminar), se regula la organización y funciones de la Inspección, así como el lugar y tiempo de las actuaciones, la capacidad de obrar y la representación de los interesados, el procedimiento de la inspección y la materia esencial de las Actas de la inspección, que son regulados pormenorizadamente, respetando las líneas básicas del Decreto de 11 de marzo de 1949 (Título I).

El Título II del Decreto se ocupa de la recaudación voluntaria y ejecutiva de las fianzas, así como el régimen de conciertos, de acuerdo con el Decreto 22/1989.

En las Disposiciones Adicionales, Transitoria y Final que incluye el Decreto, es destacable la moratoria que se establece para que las personas físicas o jurídicas que tengan percibidas fianzas, sin haberlas ingresado, puedan regularizar su situación sin recargo o penalidad alguna.

En su virtud, con el informe de la Secretaría General Técnica, a propuesta del Conseller de obras Públicas y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consell de Gorven, en su sesión de día 13 de diciembre de 1990,

DECRETO:

TITULO PRELIMINAR OBJETO

Artículo 1

Es objeto del presente Decreto regular, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la organización y funcionamiento de la Inspección de Fianzas de alquileres y suministros creada en virtud del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, así como la recaudación de las mismas.

TITULO PRIMERO DE LA INSPECCION

CAPITULO PRIMERO ORGANIZACION Y FUNCIONES

Artículo 2. *Organización.*

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 del Decreto 22/1989, en relación con el Decreto de 11 de marzo de 1949, la Inspección de Fianzas será llevada a cabo por el Instituto Balear de la Vivienda, utilizando los medios materiales y humanos del mismo.

2. Para el fiel cumplimiento de sus funciones, la Inspección de Fianzas contará con un Inspector general y, en su caso, con los Inspectores que fueren precisos, nombrados por Decreto del Consell de Govern a propuesta del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

3. El cargo de Inspector General recaerá en el Secretario General del Instituto Balear de la Vivienda.

4. El sistema de retribución de los Inspectores será determinado en el Decreto de su nombramiento.

5. En el ejercicio de sus funciones los Inspectores de Fianzas tendrán la consideración de funcionarios públicos, y estarán investidos de los correspondientes derechos, prerrogativas y consideraciones y quedarán sujetos tanto a los deberes inherentes al ejercicio y dignidad de la función pública como a los propios de su específica condición.

Artículo 3.*Funciones.*

1. La Inspección de Fianzas desempeñará cuantas funciones y actividades sean necesarias para comprobar el fiel y exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de fianzas de arrendamiento y suministros.

2. En particular, son funciones de la Inspección de Fianzas las siguientes:

A) Verificar el fiel cumplimiento de la normativa vigente en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

B) Comprobar la exactitud de las fianzas ingresadas.

C) Realizar, por propia iniciativa o a instancia de otros Organismos o particulares, cuantas actuaciones y diligencias sean necesarias, ante particulares u Organismos, para comprobar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

D) Levantar las actas y formular las propuestas de liquidaciones que resulten de sus comprobaciones o investigaciones.

CAPITULO II

LUGAR Y TIEMPO DE LAS ACTUACIONES

Artículo 4.*Lugar.*

1. Los actos de la Inspección podrán desarrollarse, a criterio del Inspector actuante, indistintamente:

A) En el domicilio del inspeccionado o su representante.

B) En las Oficinas de la Inspección.

C) Cuando las actuaciones de la Inspección supongan el examen de libros o documentación que tenga relación con fianzas de arrendamientos o suministros, y el inspeccionado alegue la imposibilidad de aportarlos a las oficinas de la Inspección, deberá practicarse en el lugar en que aquéllos se encuentren.

Artículo 5.*Tiempo.*

1. Cuando las actuaciones inspectoras se realicen en las Oficinas de la Inspección, se llevará, a cabo en los horarios establecidos al efecto.

2. Si la Inspección actúa en un local o dependencia abierto al público, se observará el horario normal de comercio.

CAPITULO III DE LA CAPACIDAD DE OBRAR Y DE LA REPRESENTACION

Artículo 6. *Capacidad de obrar.*

1. Tienen capacidad de obrar ante la Inspección las personas que ostenten con arreglo a las normas generales del derecho administrativo.
2. Para los sujetos que carezcan de capacidad de obrar, actuarán sus representantes legales.
3. Tratándose de personas jurídicas, públicas o privadas, deberán actuar las personas que ocupen los órganos a quienes corresponda su representación, por disposición de la ley o por acuerdo válidamente adoptado.

Artículo 7. *Representación.*

1. El inspeccionado con capacidad de obrar podrá actuar por medio de representante voluntario, con el que se entenderán las sucesivas actuaciones de la inspección, si no se hace manifestación en contrario.
2. La representación podrá acreditarse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 24 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Para suscribir las actas que extienda la Inspección y para demás actos de igual trascendencia, por afectar directamente a derechos y obligaciones del inspeccionado, deberá acreditarse la representación.

La falta o insuficiencia de poder no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se acompañe aquél o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días.

En todo caso, surtirán efectos los datos aportados a la Inspección, cualquiera que sea la persona o entidad que los suministre.

CAPITULO IV PROCEDIMIENTO

Artículo 8. *Iniciación.*

1. Las actuaciones de la Inspección se iniciarán:
 - A) Por propia iniciativa del Inspector.
 - B) Como consecuencia de orden superior, bien con arreglo a un plan aprobado por el Inspector General o bien, sin sujeción a un plan previo, mediante resolución, expresa y motivada, del Inspector General.
 - C) En virtud de denuncia.
 - D) A petición del propio interesado.

2. Iniciadas las actuaciones inspectoras, en cualquiera de las formas previstas en el apartado anterior, la Inspección podrá:

A) Personarse, sin previa comunicación, en el domicilio, vivienda, local o industria del inspeccionado, requiriéndole para que acredite el exacto y fiel cumplimiento de la vigente normativa en materia de fianzas de alquileres y suministro.

B) Notificar al inspeccionado, o tercera persona interesada, la comunicación de la inspección, cuya finalidad es la de avisar de una vista de inspección, exigir la aportación de determinados datos o documentos, requerir la comparecencia del interesado, o manifestar determinadas circunstancias advertidas por la Inspección.

3. Las comunicaciones de la Inspección, que se redactarán por duplicado, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Lugar y fecha.

b) Datos personales del inspeccionado o tercera persona.

c) Datos del Inspector actuante.

d) Objeto concreto de la comunicación, de los términos a que se refiere el apartado 1.b) de este artículo.

e) La advertencia de que la negativa o resistencia a la exhibición o aportación de documentos, o a la comparecencia, será sancionada en los términos establecidos en el apartado 4 de este artículo.

4. La negativa o resistencia a la exhibición del papel de fianzas, de los contratos, o de la documentación necesaria para la práctica de la inspección, así como la no comparecencia a los requerimientos de la Inspección, será sancionada en la forma establecida en el art. 18 del Decreto de 11 de marzo de 1949, dando lugar al Acta de Obstrucción a que se refiere el art. 12, apartado 5, de este Decreto.

Artículo 9. *Desarrollo.*

1. En el desarrollo de las actuaciones inspectoras, se realizarán cuantas actividades de comprobación e investigación fueran necesarias para esclarecimiento de los hechos o circunstancias que hayan dado lugar a la inspección, formalizándose en Diligencias.

2. Son Diligencias los documentos extendidos por el Inspector, en el curso del procedimiento, cuya finalidad es hacer constar cuantos hechos o circunstancias estime relevantes para el servicio, así como las manifestaciones de la persona o personas con las que actúa la Inspección.

3. Las Diligencias, en cuanto documentos preparatorios de las Actas, que no conllevan propuestas de liquidación, contendrán como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Lugar y fecha en que se extiende.

b) Persona con la que se entiende la actuación señalando nombre, apellidos, D.N.I. y concepto en que actúa.

c) Los hechos o circunstancias que se estimen relevantes para el Inspector, o las manifestaciones de la persona con la que actúa la Inspección.

Cuando la inspección de comience por el inquilino o subarrendatario, se hará constar en la Diligencia tal circunstancia y se comunicará al arrendador o subarrendador que la Inspección ha comenzado.

d) Firma del Inspector y de la persona con quien se entienden las actuaciones, que puede negarse a firmar, en cuyo caso puede firmar el Inspector en su lugar haciendo constar tal circunstancia.

4. Las Diligencias se extenderán por duplicado quedando un ejemplar en poder de la persona con la que actúa la Inspección, a la que en caso de no ser la misma con la que debería entenderse las actuaciones, se le debe de advertir de que haga llegar la diligencia a tal sujeto.

Artículo 10

Las actuaciones inspectoras se darán por concluidas cuando a juicio del Inspector se hayan obtenidos los datos suficientes para la formalización de la pertinente Acta.

CAPITULO V DE LAS ACTAS Y DE LOS RECURSOS

Artículo 11. *Concepto y contenido.*

1. Las Actas son aquellos documentos que extiende la Inspección con el fin de recoger los resultados de sus actuaciones de comprobación e investigación, declarando el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones en materia de fianzas, o proponiendo, en su caso, la regularización que sea procedente.

2. Las Actas de la Inspección, que se extenderán por cuadruplicado ejemplar, contendrán como mínimo los siguientes elementos:

a) Lugar y fecha en que se extienden.

b) Nombre y dirección, o razón social, domicilio y D.N.I. o N.I.F. del inspeccionado.

d) Determinación del tipo de Acta que se levanta.

e) Contratos objeto de inspección, indicando si es arrendamiento de vivienda, de local de negocio, de industrias, etc., o bien si se trata de contrato de suministro.

f) Nombre y apellidos de los arrendatarios o subarrendatarios, renta mensual que pagan y lugar y fecha del contrato si consta.

g) Localización física de la finca.

h) Descubierta o cubierta, en su caso, en Papel de Fianzas o Régimen de Concierto, indicando cantidad.

i) Nombre y apellidos de Inspector actuante.

k) La conformidad o disconformidad del inspeccionado o representante.

l) Las demás circunstancias que considere el Inspector actuante atendiendo a las peculiaridades del caso, y en particular la negativa del inspeccionado a la firma del Acta.

Artículo 12. *Clases de Actas*

1. Las actas de la inspección pueden ser de Conformidad, de Invitación, de Infracción y de Obstrucción.

2. Se levantará Acta de Conformidad cuando el Inspector, después del examen de la documentación solicitada, comprobare el exacto y total cumplimiento de las obligaciones del inspeccionado en materia de Fianzas por alquileres, entregándose una copia de la misma al interesado.

El levantamiento de este tipo de Actas no impedirá que, en caso de comprobarse con posterioridad que los datos suministrados son inexactos e inciertos, se levanta otro tipo de Acta.

3. Se levantará Acta de Invitación cuando no siendo reincidente el inspeccionado, ni observándose mala fe en su actuación, y advertida por el Inspector la inobservancia de alguna de las disposiciones en materia de Fianzas, fuese reconocida por éste aceptando pagar los recargos establecidos.

4. Se levantará Acta de Infracción en el caso de que el inspeccionado fuera reincidente, se apreciara mala fe en su actuación, a juicio del Inspector, o se negase a aceptar la invitación y a pagar el recargo.

5. Se levantará Acta de Obstrucción en los casos de negativa, de los contratos o de la documentación necesaria para la práctica de la inspección y, en general, en toda conducta del inspeccionado, su representante o tercera persona tendente a dilatar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras.

Además de las circunstancias generales, el acta de obstrucción hará mención expresa de los hechos que motivan el levantamiento del Acta, así como las manifestaciones y razones del interesado, para oponerse a la misma.

6. Los recargos y sanciones correspondientes a las distintas clases de Actas serán los establecidos, según los casos, en los arts. 17 y 18 del Decreto de 11 de marzo de 1949.

Artículo 13. *Trámites*

Levantada un acta de invitación de infracción o de obstrucción se seguirán los siguientes trámites:

a) Se entregará una copia al inspeccionado.

b) Tratándose de una Acta de Obstrucción se concederá al inspeccionado un plazo de quince días para que formule las alegaciones que estime oportunas ante el Inspector actuante.

c) Se entregará el expediente, junto con la correspondiente propuesta de liquidación, al Inspector general quien, a la vista de las actuaciones practicadas, elevará al Director-Gerente del Instituto Balear de la Vivienda una de las siguientes propuestas de Resolución:

1. Dejar sin efecto el Acta si considera que ha existido error material o aplicación indebida de las Disposiciones vigentes.
 2. Ordenar el levantamiento de un Acta complementaria si considera que el descubierto es mayor o que la sanción no es adecuada.
 3. Aprobar el Acta levantada y consiguiente propuesta de sanción y liquidación.
- d) Se notificará al inspeccionado la Resolución dictada por el Director-Gerente del I.B.A.V.I., con la indicación de los Recursos que sean pertinentes.

Artículo 14.*Recursos.*

Contra las Resoluciones dictadas por el Director-Gerente del I.B.A.V.I., podrán los interesados interpretar Recurso de Alzada ante el Hble. Sr. Conceder de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a su notificación.

TITULO II DE LA RECAUDACION

Artículo 15.*Recaudación voluntaria.*

Los propietarios, subarrendadores, y empresas que tengan exigida fianza, y en su nombre sus administradores, representantes o apoderados, adquirirán el Papel de Fianza, creado por el Decreto 22/1989, a través de los Organismos o Entidades designados por el Instituto Balear de la Vivienda, debiendo ingresar en ellos, igualmente, las sanciones, multas y recargos impuestos como consecuencia de las Resoluciones dictadas por el Director-Gerente del Instituto, en materia de Fianzas.

Artículo 16.*Recaudación en concierto.*

1. Las empresas suministradoras del fluido eléctrico, agua, gas, u otros análogos, podrán sustituir la adquisición del Papel de Fianzas por el ingreso anual del 90% del volumen de fianzas que tengan en su poder y las que en lo sucesivo se constituyan, reservándose el 10% restante para la devolución de las fianzas que les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas estén afectas.

Este régimen será obligatorio para aquellas empresas que tengan un volumen de fianzas superior a 10.000.000 de pesetas.

2. Podrán también acogerse a este régimen concertado los propietarios de fincas urbanas cuyas fianzas supongan un volumen superior a 5.000.000 de pesetas.

3. Para acogerse a este régimen las empresas y propietarios deberán solicitarlo al I.B.A.V.I., realizar los ingresos ante el mismo.

Artículo 17.*Recaudación ejecutiva*

Las cuotas y sanciones no ingresadas en período voluntario se harán efectivas por la vía de apremio, previa certificación de descubierto expedido por el I.B.A.V.I., que será remitida a la Consellería de Hacienda para su tramitación y exacción.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

En todo lo no previsto en el presente Decreto se estará a lo dispuesto en el Decreto 22/1989, de 22 de febrero, Regulador de la creación del Papel de Fianza, de obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas, y en lo que se oponga al mismo, a lo previsto en el Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre fianzas de arrendamientos.

Disposición Adicional Segunda

Los Organismos y Entidades que actualmente tienen encomendado mediante Convenio con el I.B.A.V.I. la venta, recaudación y cancelación del Papel de Fianzas son las Cámaras de la Propiedad Urbana de Mallorca e Ibiza, la Cámara de la Propiedad Urbana de Menorca, y el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Baleares, este último para el solo uso de sus colegiados.

Disposición Adicional Tercera

Para la obtención o renovación de una Cédula de Habitabilidad de un edificio, vivienda o local arrendados o subarrendados será inexcusable acompañar a la solicitud, además de la documentación exigida en el Decreto 112/1986, de 18 de diciembre y disposiciones modificadoras, al justificante de haber constituido la pertinente fianza anta el Instituto Balear de la Vivienda o los Organismos o Entidades designadas por el Instituto.

DISPOSICION TRANSITORIA

Disposición Transitoria Unica

Se concede una moratoria de un mes, a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, para que todas las personas, físicas o jurídicas, que tengan percibidas fianzas, sin haber sido ingresadas en la forma prevista en la legislación vigente, puedan regularizar su situación sin el recargo del 10%.

DISPOSICION FINAL

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».