

REPORTING
Nº 2-2006

FIANZA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

El presente *RepOrting* tiene por objeto el estudio de la fianza como GARANTÍA en los arrendamientos urbanos, en cuanto a los procedimientos y requisitos de depósito y devolución.

En primer lugar, el importe de la fianza deberá depositarse en el Instituto Nacional de la Vivienda (IVIMA, para Madrid), hasta la extinción del respectivo contrato.

El DEPÓSITO deberá realizarse en las cuentas restringidas de entidades financieras o de ahorro que al efecto se determinen, en el plazo de 30 días hábiles, desde la celebración del contrato. El depósito de la fianza después de este plazo llevará un 2% sobre el importe de la misma.

La acreditación del depósito se realizará mediante un documento de carácter nominativo identificado como "**Resguardo de Depósito**", que será expedido por el IVIMA. El documento se identificará con el nombre o razón social del arrendador, y contendrá datos relativos al contrato correspondiente, esto es, finca a que se refiere, fecha del mismo, así como la cantidad depositada y la persona a que se efectúe la entrega del documento. El **justificante del ingreso** expedido por la entidad financiera o de ahorro constituirá documento bastante para la obtención del correspondiente Resguardo de Depósito.

Por otro lado, la DEVOLUCIÓN del importe de la fianza se produce una vez finalizado el contrato de arrendamiento de referencia. El propietario o su representante deberán personarse en la sede del Instituto de la Vivienda de Madrid portando la siguiente DOCUMENTACIÓN:

- (i) Original del contrato de arrendamiento que se ha rescindido.
- (ii) Resguardo de depósito de la fianza correspondiente al contrato expedido en su día por el Instituto de la Vivienda de Madrid.
- (iii) Código de Identificación fiscal (CIF) del propietario.
- (iv) Identificación completa de la cuenta bancaria donde ha de realizarse el reembolso de la fianza: entidad (4 dígitos), dígito de control (2 dígitos), número de cuenta (10 dígitos), datos del titular de la cuenta (nombre y DNI ó CIF).

El Instituto de la Vivienda de correspondiente, abonará el importe de la fianza en la cuenta bancaria especificada en el plazo de **un mes**, a partir de la fecha de solicitud de devolución. Una vez transcurrido este período, si el IVIMA no ha realizado el ingreso, se comienza a devengar el **interés legal** a favor del propietario. El derecho a pedir la devolución prescribe transcurridos los **cinco años** desde la finalización del contrato.

Por último, para el caso de un NUEVO ARRENDAMIENTO sobre el mismo inmueble, habrá que tener en cuenta la diferencia de importe de la fianza, y en ese caso ingresarla en la entidad de crédito correspondiente. En el supuesto de que se trate del mismo importe habrá que presentar en el Instituto de la Vivienda correspondiente el Contrato antiguo, con una copia, el Contrato nuevo, con una copia, y el resguardo de depósito de la primera fianza. Una vez presentados estos documentos, el mismo órgano nos emitirá el Resguardo de depósito para el nuevo arrendamiento.