

OBLIGADOS A CONSTITUIR FIANZA

Los **arrendadores** de fincas urbanas vienen **obligados** a exigir del arrendatario la prestación de fianza y a depositarla en **metálico** a favor de la Generalitat, de acuerdo con las siguientes normas:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos;
- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y
- 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.

ACTUALIZACIÓN DE LA FIANZA

Durante los primeros cinco años de duración del contrato la fianza no estará sujeta a actualización, salvo que hubiere lugar en dicho tiempo a la prórroga del arrendamiento, en cuyo caso regirá lo acordado sobre la fianza entre las partes. En ese mismo caso, y a falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá también querido para la actualización de la fianza.

La actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado exceda de cinco años, 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.

PLAZO

Esta obligación deberá cumplirse **en el plazo de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que se produzca la actualización de la fianza**. Cuando la finca objeto del contrato se halle ubicada en un término municipal que no cuente con sucursal de ninguna entidad colaboradora de la Generalitat en la gestión depositaria de fianzas, el plazo será de 30 días hábiles.

FORMA

El arrendador deberá efectuar el ingreso en **metálico** del importe de la actualización de la fianza presentando este modelo 807, debidamente cumplimentado en cualquiera de las entidades financieras que a tal efecto determine la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo (se indican al final de estas instrucciones), presentando como documentación anexa la siguiente:

- Copia del NIF, del arrendador y del arrendatario, si no se dispone de etiquetas identificativas.
- Copia del documento de formalización de la constitución del depósito de la fianza (modelo 806).

La entidad colaboradora retendrá un ejemplar del modelo y devolverá los otros tres junto con la documentación anexa al depositante, que deberá presentarlo, **en el mismo plazo de 15 días hábiles** desde la fecha de celebración del contrato, y dirigido a la Dirección General de Tributos, en cualquiera de los siguientes lugares:

- En cualquier registro administrativo de acuerdo con lo establecido en el art.38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Mediante su envío por correo certificado.

La Administración devolverá, debidamente registrado, el ejemplar para entregar al arrendatario y el ejemplar para el arrendador que deben conservarse para tramitar, en su día, la devolución de la fianza depositada.

CUMPLIMENTACION DEL MODELO para actualizar el depósito de la fianza

(No deben rellenarse los espacios sombreados)

Apartado A: Datos personales del arrendador

Casillas 5 a 18. Para rellenar sólo en el caso de no disponer de etiqueta identificativa, con los datos del arrendador, en su condición de propietario del inmueble y constituyente de la fianza.

Apartado B: Datos personales del arrendatario

Casillas 33 a 46. Para rellenar, sólo en el caso de no disponer de etiqueta identificativa, con los datos del arrendatario.

Casilla 47. Se marcará cuando se trate de más de un arrendatario.

Apartado C: Datos identificativos del inmueble

Casillas 50 a 61. Se consignarán los datos identificativos del inmueble que se arrienda.

Casilla 62. Se consignará la fecha de celebración del **contrato de arrendamiento** o la fecha del comienzo real del alquiler, si es anterior a aquella.

Casilla 63. Se consignará la referencia catastral del inmueble que se arrienda. (Dicho dato consta en el **recibo del IBI**).

Casilla 64. Se consignará la fecha en que se produzca la actualización de la fianza.

Casilla 65. Se indicará el número de constitución de la fianza, que consta en la casilla 1 del modelo 806 con el que se realizó la constitución de la fianza.

Casilla 66. Se marcará el tipo de arrendamiento, según sea de local, vivienda o industria.

Casilla 67. Se consignará el importe de la actualización de la fianza.

Casilla 68. El recargo a aplicar será del 5, 10 o 15%, sin exigencia de intereses de demora, si el ingreso se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes respectivamente, al término del plazo voluntario de ingreso (15 días hábiles desde la fecha de actualización de la fianza), si **se ingresa voluntariamente con el principal**, en el momento de efectuar el depósito de la fianza.

Cuando no se ingrese voluntariamente con el principal, así como cuando hayan transcurrido más de doce meses, no consignará cantidad alguna en concepto de recargo. En este supuesto, le será girada por la Administración la correspondiente liquidación por el recargo del 20% y los correspondientes intereses de demora, por el ingreso de la actualización de la fianza sin previo requerimiento.

Apartado D: El constituyente de la actualización

La presente autoliquidación debe suscribirse por el arrendador al presentar la actualización de la fianza.

DEVOLUCIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA FIANZA

Cuando haya finalizado el arrendamiento, se presentará por el arrendador (que deberá acreditarse exhibiendo su NIF) **en la misma entidad financiera en que se hubiese constituido en su día el depósito de la fianza y de su actualización**, la siguiente documentación:

- Ejemplar para el arrendador del modelo 806, correspondiente a la constitución de la fianza, así como del modelo 807, por el que se depositó el importe de su actualización, que se le devolvieron debidamente registrados al efectuar el depósito de la fianza y su posterior actualización.
- Copia del contrato de arrendamiento.
- Documento acreditativo de finalización del contrato:
 - resolución judicial,
 - escrito de resolución anticipada por mutuo acuerdo.
- Cuando el solicitante actúe por **representación legal** deberá exhibir el documento justificativo de la misma. En caso de **autorización**, habrá de entregar el documento original que la acredite.
- En los supuestos de transmisión del inmueble durante la vigencia del arrendamiento, para la devolución de la fianza al actual propietario, deberá aportarse el título representativo de dicha transmisión que, en todo caso, deberá haber sido objeto de liquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La entidad financiera devolverá la documentación anterior y el ejemplar para el arrendador con el sello de la entidad, fecha e importe de la devolución, y toda la documentación será presentada en cualquiera de los lugares que se especifican en estas instrucciones, dentro del apartado FORMA de constitución de la actualización de la fianza.

CUMPLIMENTACIÓN DEL MODELO para solicitar la devolución del depósito de la fianza y de su actualización

Para obtener la devolución del importe del depósito de la fianza así como, en su caso, de su actualización, se cumplimentará el **Apartado D: Devolución de la fianza del modelo 806** por el que se realizó la constitución del depósito de la fianza, de conformidad con las instrucciones aplicables a dicho modelo.

ENTIDADES FINANCIERAS COLABORADORAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA EN EL DEPÓSITO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS:

CAJAMAR, CAIXABANK, IBERCAJA, BANKIA, SABADELL/CAM