



## Depósito obligado para el arrendador de la fianza arrendaticia

Desde el 26 de Septiembre de 2015 entró en vigor la Ley 3/2015 de Vivienda del Gobierno Vasco, que obliga a los arrendadores a inscribir el contrato en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad de Euskadi y a depositar de la fianza legal arrendaticia en Bizilagun, entregando al arrendatario justificante de tal ingreso.

Bizilagun, en su [sitio Web](#), expone con gran claridad el desarrollo de esta obligación del arrendador, que pasamos a detallar (según la última actualización de Bizilagun al 15/03/2016):

### ¿Qué es la fianza?

La fianza es una garantía que la persona arrendataria entrega a la arrendadora para asegurar el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento.

### ¿Quién tiene la obligación de depositar la fianza?

La persona que figura en el contrato como persona arrendadora, es decir la persona que alquila el piso o local, aunque no sea la propietaria.

### ¿Es obligatorio depositar la fianza?

Sí, para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) es obligatorio depositar la fianza establecida en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#).

También lo es para las revisiones que se produzcan a partir de esa fecha en contratos suscritos con anterioridad.

### ¿Qué cuantía tengo que depositar como fianza?

1. Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
2. Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada, por ejemplo, un local.
3. En los arrendamientos de temporada de duración inferior a un año, tanto de viviendas, como de locales, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración.

### ¿Qué plazo tengo para depositar la fianza?

Debes depositar la fianza en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la formalización del contrato.

En el caso de arrendamiento de viviendas de protección pública celebrados entre particulares, dicho plazo comenzará a contar desde la fecha del visado del contrato por parte del departamento competente en materia de vivienda.

### ¿Cómo se realiza el depósito de la fianza?

1. En primer lugar debes cumplimentar el formulario oficial de depósito disponible en las oficinas de [Zuzenean](#) y en <https://euskadi.eus/deposito>. En el formulario hay que hacer constar el número fijo de la referencia catastral del piso o local alquilado. Para saber cuál es puedes consultarlo en la escritura o en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Además del formulario, firmado por la persona solicitante, debes presentar la siguiente documentación:
  - Una copia del contrato de arrendamiento firmado, salvo que éste sea verbal o haya sido anteriormente visado por el departamento competente en materia de vivienda.
  - Justificante del pago.
  - Una copia del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, sólo para comprobar que el número fijo de la referencia catastral es correcto.
3. El justificante del pago se obtiene una vez abonado el importe del depósito:
  - Si se solicita a través de Internet, podrá abonarse el depósito por este mismo medio (mediante tarjeta de crédito o mediante banca electrónica, siguiendo los pasos del formulario) u obtener una Liquidación que debe imprimirse y con la que se acudirá a efectuar el pago en una sucursal bancaria de la Entidad que se indique en la misma.
  - Si se solicita de manera presencial en los Servicios de Bizilagun se facilitará una Liquidación con la que acudirá a efectuar el pago en la entidad bancaria que se indique en la misma.
4. Concluida la tramitación, el Servicio Bizilagun expedirá y entregará a la persona o entidad arrendadora un documento acreditativo denominado resguardo de depósito de fianza y una copia del mismo para su entrega a la parte arrendataria.

### ¿Debo realizar el ingreso en una cuenta?

Sí, debes hacer el ingreso en cuenta, por internet o presentando en la entidad bancaria la Liquidación que se le facilita en Bizilagun o que se obtiene en internet. No es posible hacer el depósito en metálico en el servicio Bizilagun.

### ¿Tengo que informar a la parte arrendataria?

Sí. Una vez efectuado el depósito de la fianza o su actualización, en el plazo de un mes, debes comunicárselo al arrendatario, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depósito que se facilitará en el Servicio Bizilagun.

El depósito y la devolución de la fianza en el Gobierno Vasco, a través de su servicio Bizilagun, no eximen a las partes del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de arrendamiento

### ¿Tengo que pagar alguna tasa por depositar la fianza?

No. Este depósito es gratuito.

### ¿El depósito de la fianza genera algún interés?

No. Este depósito no genera intereses a favor de la persona depositante.

### ¿Qué ocurre si no realizo el depósito en plazo?

En el caso de que el depósito se realice fuera del plazo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2% del importe de la fianza.

Si se requiere de manera expresa, la fianza conllevará un recargo del 10%, sin perjuicio de que, además, la omisión de depositar sea considerada como infracción leve, lo que conlleva una sanción administrativa.

### ¿Qué ocurre si no realizo el depósito a pesar de haber sido requerido?

Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que hayan sido expresamente requeridos para ello, y con independencia de los recargos por hacerlo fuera de plazo, es una infracción leve regulada en el artículo 85.j) de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Por tanto, podrá sancionarse con una multa de entre 300 y 3.000 euros, tal y como establece el artículo 90.3 de la Ley de Vivienda. En todo caso, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido.

### ¿Cómo puedo solicitar la devolución de la fianza?

Una vez extinguido el contrato, puedes solicitar en el Servicio Bizilagun la devolución de la fianza depositada.

La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en las oficinas de Zuzenean y en <https://euskadi.eus/devolucion>.

Junto con la solicitud es preciso presentar el resguardo de depósito y un documento firmado por ambas partes o la sentencia judicial firme que acredite la extinción del contrato. En defecto de estos dos últimos, se admitirá la declaración jurada de la persona arrendadora.

La presentación de esta documentación puede hacerse tanto de forma presencial como por medios electrónicos en la sede electrónica.

El derecho a exigir la devolución de la fianza depositada prescribe en el plazo previsto en el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

### ¿Cuándo me devolverán la fianza?

El Servicio Bizilagun procederá en el plazo máximo de tres meses a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta de la persona arrendadora, y expedirá y entregará a la persona o entidad arrendadora un documento acreditativo denominado recibo de devolución de fianza.

Transcurrido dicho plazo sin haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable a la persona solicitante, el depósito devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo hasta la efectiva devolución de la fianza.