

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

191

Decret 2/2025, de 10 de gener, de modificació del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances

PREÀMBUL

La constitució de les fiances d'arrendament es va establir com una exigència de la persona propietària de finques urbanes a la persona arrendatària perquè respongués amb aquesta dels desperfectes ocasionats en l'habitatge que tenia arrendat. En regular-se mitjançant una llei la relació entre la persona arrendadora i persona arrendatària, l'Estat, en defensa de la persona arrendatària, va exigir que la fiança fos constituïda per la persona arrendadora en un organisme públic, per garantir així la devolució a la persona arrendatària quan es produís la rescissió o resolució del contracte d'habitatge.

El Reial decret 1479/1984, de 20 de juny sobre traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en matèria de patrimoni arquitectònic, control de la qualitat de l'edificació i habitatge, va transferir les competències en matèria d'habitatge a aquesta comunitat autònoma.

Posteriorment, mitjançant el Decret 113/1986, de 30 de desembre es va crear l' Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), a qui s'atribuï mitjançant l'acord del Consell de Govern de 5 de març de 1987, la gestió de les fiances sobre arrendaments i la disposició del saldo d'aquestes en els termes que estableix la legislació vigent.

El 21 de març de 1989 es va publicar al BOCAIB núm. 35, el Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances.

La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears regula en l'article 55 l'obligació del dipòsit de fiances. I l'article 56 preveu que l'import de les fiances dipositades s'ha de destinar a inversions per a la promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges protegits; a actuacions directes en barris antics o subjectes a processos de renovació urbana; a mesures de foment del lloguer; al finançament de polítiques de foment del dret a l'habitatge, i al finançament del servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, sempre que es garanteixi la devolució de les fiances que siguin reclamades en el termini i la forma apropiats, amb el percentatge de reserva establert mitjançant decret.

L'article 8 del Decret 22/1989 indica que el saldo dels comptes del dipòsit de la fiança ha d'assolir com a mínim el 20% dels comptes que reflecteixen les fiances dipositades. L'import d'aquest saldo no disposat l'ha de destinar l'IBAVI a la devolució de les fiances vençudes i saldos negatius dels concerts.

Atès l'estudi efectuat respecte del percentatge vinculat a la devolució de les fiances dels contractes de lloguer que s'extingeixen, i per tal de garantir i afavorir l'aconsegüiment de l'objecte social de l'IBAVI, la finalitat essencial del qual és la promoció d'habitatge protegit, es considera adient modificar el percentatge que resulta de la norma esmentada anteriorment, amb la intenció d'augmentar aquell que pot ser objecte de disposició i, en conseqüència, minorar el vinculat a la devolució de les fiances en un 10%.

Aquesta mesura pretén adequar l'obligació de mantenir un saldo monetari indisponible, com a eina per garantir la devolució d'aquestes fiances als depositaris en un termini immediat, a la realitat econòmica de l'IBAVI. La fixació d'aquest saldo en un 20% s'ha manifestat com a clarament excessiu i innecessari, tot i que, com es pot apreciar, el saldo net de les fiances que romanen dipositades a l'IBAVI (format cada any pel saldo existent a 1 de gener, més constitucions, menys cancel·lacions) no ha deixat d'augmentar.

D'altra banda, aquesta mesura suposa una major disposició de fons per assolir les finalitats de l'IBAVI d'acord amb el que preveu l'article 19.j) del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat empresarial Institut Balear de l'Habitatge.

Per tot això, és necessari modificar l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador del paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances, de manera que el percentatge que s'estableix en el precepte esmentat com a saldo del compte de fiances no susceptible de ser disposat quedi fixat en el 10%, en comptes del 20% que estableix la regulació actual.

Aquesta modificació s'adequa als principis de bona regulació exigits per l'article 49 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, en línia amb les previsions de la legislació estatal bàsica. A aquest efecte cal destacar el següent:



- El respecte al principi de necessitat. La nova regulació és necessària per l'assoliment de les finalitats de l'IBAVI conforme a l'article 55 de la Llei 5/2018. Igualment es respecta el principi de proporcionalitat, atès que el Decret conté la regulació imprescindible per atendre les necessitats que cal cobrir amb la normativa autonòmica i pel que fa la seva regulació resulta proporcionada.
- La seguretat jurídica es posa de manifest amb el rang de la norma i la seva adequació al marc legal vigent.
- El principi de transparència. En tractar-se d'un reglament organitzatiu i conforme a l'article 55 de la Llei 1/2019 no serà necessària la consulta prèvia, així mateix i pel mateix motiu no s'ha de realitzar el tràmit de la informació pública.
- El principi d'eficàcia. L'entrada en vigor d'aquest nou Decret tindrà una incidència directa en la disposició de fons per assolir les finalitats de l'IBAVI.
- Pel que fa a les exigències dels principis d'eficiència, qualitat i simplificació, la modificació que es planteja es caracteritza per la claredat, ja que evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i racionalitza la gestió dels recursos públics en la seva aplicació.

Per tot això, a proposta del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del dia 10 de gener de 2025,

DECRET

Article únic

Modificació de l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances

Es modifica l'article 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació del paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances, que passa a tenir la redacció següent:

Article 8

El saldo dels comptes del dipòsit de la fiança ha d'assolir com a mínim el 10% dels comptes que reflecteixin les fiances dipositades.

L'ens competent ha de destinar l'import del saldo no disposat a la devolució de les fiances vençudes i als saldos negatius dels concerts.

Disposició final primera

Facultats per desplegar i executar el Decret

Es faculta la persona titular de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per desplegar i executar aquest Decret.

Disposició final segona

Vigència

Aquest Decret comença a vigir l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 10 de gener de 2025

El conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat

José Luis Mateo Hernández

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

