



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

191

Decreto 2/2025, de 10 de enero, de modificación del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas

PREÁMBULO

La constitución de las fianzas de arrendamiento se estableció como una exigencia de la persona propietaria de fincas urbanas a la persona arrendataria para que respondiera con esta de los desperfectos ocasionados en la vivienda que tenía arrendada. Al regularse mediante una ley la relación entre la persona arrendadora y persona arrendataria, el Estado, en defensa de la persona arrendataria, exigió que la fianza fuera constituida por la persona arrendadora en un organismo público, para garantizar así la devolución a la persona arrendataria cuando se produjera la rescisión o resolución del contrato de vivienda.

El Real Decreto 1479/1984, de 20 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda, transfirió las competencias en materia de vivienda a esta comunidad autónoma.

Posteriormente, mediante el Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, se creó el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), a quien se atribuyó mediante el acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 1987, la gestión de las fianzas sobre arrendamientos y la disposición del saldo de estas en los términos que establece la legislación vigente.

El 21 de marzo de 1989 se publicó en el BOCAIB núm. 35, el Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas.

La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears regula en el artículo 55 l'e obligación del depósito de fianzas. Y el artículo 56 prevé que el importe de las fianzas depositadas se tiene que destinar a inversiones para la promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas protegidas; a actuaciones directas en barrios antiguos o sujetas a procesos de renovación urbana; a medidas de fomento del alquiler; a la financiación de políticas de fomento del derecho a la vivienda y a la financiación del servicio de acompañamiento en materia de vivienda, siempre que se garantice la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el plazo y la forma apropiados con el porcentaje de reserva establecido mediante decreto.

El artículo 8 del Decreto 22/1989 indica que el saldo de las cuentas del depósito de la fianza tiene que alcanzar como mínimo el 20% de las cuentas que reflejan las fianzas depositadas. El importe de este saldo no dispuesto lo tiene que destinar el IBAVI a la devolución de las fianzas vencidas y saldos negativos de los conciertos.

Visto el estudio efectuado respecto del porcentaje vinculado a la devolución de las fianzas de los contratos de alquiler que se extinguen, y para garantizar y favorecer la consecución del objeto social del IBAVI, la finalidad esencial del cual es la promoción de vivienda protegida, se considera adecuado modificar el porcentaje que resulta de la norma mencionada anteriormente, con la intención de aumentar aquel que puede ser objeto de disposición y, en consecuencia, minorar el vinculado a la devolución de las fianzas en un 10%.

Esta medida pretende adecuar la obligación de mantener un saldo monetario indisponible, como herramienta para garantizar la devolución de estas fianzas a los depositarios en un plazo inmediato, a la realidad económica del IBAVI. La fijación de este saldo en un 20% se ha manifestado como claramente excesiva e innecesaria, a pesar de que, como se puede apreciar, el saldo neto de las fianzas que permanecen depositadas en el IBAVI (formado cada año por el saldo existente a 1 de enero, más constituciones, menos cancelaciones) no ha dejado de aumentar.

Por otro lado, esta medida supone una mayor disposición de fondos para alcanzar las finalidades del IBAVI de acuerdo con lo que prevé el artículo 19.j) del Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad empresarial Instituto Balear de la Vivienda.

Por todo ello, es necesario modificar el artículo 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas, de manera que el porcentaje que se establece en el precepto mencionado como saldo de la cuenta de fianzas no susceptible de ser dispuesto quede fijado en el 10% en vez del 20% que establece la regulación actual.



Esta modificación se adecua a los principios de buena regulación exigidos por el artículo 49 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, en línea con las previsiones de la legislación estatal básica. A tal efecto hay que destacar el siguiente:

- El respeto al principio de necesidad. La nueva regulación es necesaria para alcanzar las finalidades del IBAVI conforme al artículo 55 de la Ley 5/2018. Igualmente se respeta el principio de proporcionalidad, dado que el Decreto contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades que hay que cubrir con la normativa autonómica y por lo que respecta a su regulación resulta proporcionada.
- La seguridad jurídica se pone de manifiesto con el rango de la norma y su adecuación al marco legal vigente.
- El principio de transparencia. Al tratarse de un reglamento organizativo y conforme al artículo 55 de la Ley 1/2019 no será necesaria la consulta previa, así mismo y por el mismo motivo no se tiene que realizar el trámite de la información pública.
- El principio de eficacia. La entrada en vigor de este nuevo Decreto tendrá una incidencia directa en la disposición de fondos para lograr las finalidades de la IBAVI.
- En cuanto a las exigencias de los principios de eficiencia, calidad y simplificación, la modificación que se plantea se caracteriza por la claridad, puesto que evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza la gestión de los recursos públicos en su aplicación.

Por todo esto, a propuesta del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en sesión del día 10 de enero de 2025,

DECRETO

Artículo único

Modificación del artículo 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas

Se modifica el artículo 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 8

El saldo de las cuentas del depósito de la fianza ha de alcanzar como mínimo el 10% de las cuentas que reflejen las fianzas depositadas.

El ente competente ha de destinar el importe del saldo no depositado a la devolución de las fianzas vencidas y a los saldos negativos de los conciertos.

Disposición final primera

Facultades para desarrollar y ejecutar el Decreto

Se faculta a la persona titular de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar y ejecutar este Decreto.

Disposición final segunda

Vigencia

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 10 de enero de 2025

El consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad

José Luis Mateo Hernández

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

