

4.4. Fiança



La legislació actual estableix que, al formalitzar el contracte, el propietari exigeixi al llogater una fiança i que aquest la dipositi en metàl·lic. El propietari no pot renunciar a que l'arrendatari la doni. A més, l'incompliment que suposa la falta de pagament d'aquesta fiança pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament a instància de l'arrendador.

La quantitat dependrà del tipus d'arrendament, així pels arrendaments d'habitatge la llei estableix una mensualitat de renda.

El llogater farà entrega a l'arrendador de l'import de la fiança però aquest no pot quedar-se-la sense més, sinó que té l'obligació de dipositar-la en l'organisme públic que designi la comunitat autònoma corresponent. Si l'arrendador no compleix aquesta obligació deuria afrontar les responsabilitats establertes. La norma sobre fiança a Catalunya és la Llei 13/1996 de 29 de juliol i el Decret 147/1997 de 10 de juny.

A Catalunya, el registre i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya: L'Institut Català del Sòl (INCASOL) té la competència de recaptació i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya corresponents a finques urbanes destinades a locals i habitatges i la seva devolució posterior.

La fiança dels contractes s'ha de dipositar en el termini de 2 mesos, a comptar des de la formalització d'aquests, a l'Institut Català del Sòl, mitjançant entitats gestores (cambres de la propietat urbana de Catalunya) o financeres (Caixa d'Estalvis i de Pensions de Barcelona "La Caixa", Caixa de Catalunya, Caixa de Girona, Caixa Laietana, Caixa de Manlleu, Caixa de Manresa, Caixa del Penedès, Caixa de Sabadell, Caixa de Tarragona i Caixa de Terrassa).

La fiança podrà ser actualitzada fins a igualar-se amb la renda durant el temps de vigència del contracte i sempre després de passada la pròrroga obligatòria. Així un cop passada la pròrroga obligatòria de 5 o 7 anys si l'arrendador fos una empresa, el propietari, en prorrogar de nou el contracte, ens pot demanar la diferència de diners entre la fiança inicialment pagada i la renda actualitzada.

La fiança en metàl·lic ha de ser tornada al final de l'arrendament, un cop comprovat l'estat de l'habitatge i que el llogater està al corrent dels pagaments. El propietari té un mes per tornar-la, si no ho fa, el propietari haurà de tornar la fiança més una quantitat addicional d'interessos.

Les parts podran pactar qualsevol mena de garantia addicional a la fiança en metàl·lic per assegurar el

compliment per l'arrendatari de les seves obligacions. És a dir que a efectes pràctics, l'arrendatari a més del mes de fiança ens pot demanar més quantitats de diners en concepte de dipòsit. **Actualment la llei limita aquest dipòsit addicional a dos mesos de renda.**