

Conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i el Col·legi d'Administradors de Finques de les Illes Balears per a la gestió, recaptació i devolució de les fiances dels arrendaments

Parts

Josep Marí i Ribas, conseller de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears i president de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en virtut del que disposa l'article 10 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública Institut Balear de l'Habitatge, que actua en exercici de les facultats que li atribueix l'article 11.g) del Decret esmentat.

Antonio Jaume Monserrat, amb DNI núm. 43089189T, president del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL), amb NIF Q0767001A i domicili al carrer de Vinyassa, 27, baixos, de Palma.

Antecedents

1. L'IBAVI, per mitjà de l'Acord del Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de 5 de març de 1987 i de conformitat amb el que preveu l'article 4.1.j) del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts, té assignada la funció de la gestió de les fiances sobre els arrendaments i la disposició com a recurs econòmic dels ingressos procedents de la recaptació d'aquestes.
2. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en l'article 55 i següents estableix que les persones o entitats arrendadores de finques urbanes destinades tant a habitatge com a d'altres tenen l'obligació de dipositar en l'organisme o l'ens al qual s'atribueixi la gestió la fiança en metàl·lic, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Aquest dipòsit obligatori de les fiances té la consideració d'ingrés de dret públic de l'ens al qual la comunitat autònoma n'hagi atribuït la gestió.
3. El Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL) és una entitat de dret públic de caràcter administratiu l'actuació del qual se circumscriu en l'àmbit de les Illes Balears.
4. A partir de l'atribució a l'IBAVI de la competència en matèria de fiances, i per donar a conèixer i difondre a la ciutadania l'obligació de la constitució del dipòsit de les fiances i fer accessible i àgil el procediment, s'ha disposat de

l'assistència i la col·laboració d'altres entitats professionals operadores i coneixedores del sector immobiliari, entre d'elles, el Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL), que han contribuït a la gestió, recaptació i devolució de les fiances.

La col·laboració mantinguda al llarg dels anys entre ambdues entitats derivada dels convenis de col·laboració subscrits han permès a aquest col·legi professional actuar com a intermediari en la recaptació i les devolucions de les fiances dels arrendaments, tant per al col·lectiu dels administradors com per als propietaris en general, tasca que també s'ha fet extensiva a la prestació del servei d'assessorament als particulars-arrendadors sobre l'obligació del dipòsit de la fiança i els tràmits que s'han de seguir.

5. L'IBAVI, de conformitat amb la normativa vigent, ha afavorit la implantació de mitjans telemàtics per dur a terme el procediment per constituir i cancel·lar els dipòsits de les fiances derivades dels arrendaments i ha desenvolupat una sèrie d'aplicacions i eines que permeten completar el tràmit telemàtic amb el propòsit de facilitar als ciutadans el compliment de la seva obligació.
6. El Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL), en desplegament de les funcions professionals pròpies del col·lectiu, impulsa iniciatives de foment de la col·laboració amb institucions i entitats públiques i privades; implementa mesures per donar a conèixer la seva activitat i oferir a la ciutadania la prestació dels seus serveis com a professionals i coneixedors del sector immobiliari; disposa de l'especialització i dels recursos materials i humans necessaris i manifesta el seu interès a posar la seva infraestructura a disposició de IBAVI per col·laborar en la gestió ordinària, la recaptació i la devolució de les fiances dels arrendaments tant per al col·lectiu dels seus col·legiats com per als propietaris i el públic en general; ofereix la prestació d'atenció personalitzada del servei d'assessorament als particulars-arrendadors sobre totes les qüestions relatives a l'obligació del dipòsit de la fiança i els tràmits que s'han de seguir per constituir-lo i cancel·lar-lo, la intervenció en els tràmits telemàtics als efectes de comprovació i verificació de l'autenticitat de les dades i la instrucció correcta del procediment conformement amb la llei, entre d'altres, tot allò amb el benentès que la fiança és un ingrés de dret públic de l'IBAVI el qual, com a entitat dipositària, en té la disposició d'acord amb el que preveu el Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts.
7. Davant l'increment notable del volum i de les tasques derivades del procediment de les fiances experimentat a l'àrea competent de l'IBAVI, i atès l'interès manifest del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes

Balears (CAFBAL) a mantenir i incrementar la col·laboració i posar al servei d'aquest Institut els seus recursos i infraestructures, les parts consideren adient establir un nou conveni de col·laboració.

8. El Col·legi d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL), per acord de l'assemblea general ordinària de col·legiats en la sessió que es va dur a terme el dia 17 de juny de 2021, va acordar subscriure un nou conveni de col·laboració amb l'IBAVI per a la gestió, recaptació i devolució de les fiances dels arrendaments.
9. El Consell d'Administració de l'IBAVI, en la sessió de 27 de novembre de 2021, va adoptar l'acord següent:

Primer. Aprovar la formalització d'un conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i el Col·legi d'Administradors de Finques de les Illes Balears (CAFBAL) de conformitat amb els pactes i condicions generals continguts en el conveni que s'adjunta, el qual roman condicionat a l'informe previ de la direcció general competent en matèria de pressuposts que estableix l'apartat 1 de l'article 17 del Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressupost generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Segon. Trametre, als efectes que preveu l'apartat 1 de l'article 17 del Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, una còpia d'aquesta proposta de conveni a la Direcció General de Pressuposts de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.

Tercer. Autoritzar la directora gerent de l'IBAVI —per delegació del Consell d'Administració en execució de la funció de l'apartat j) de l'article 14 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge— a realitzar qualsevol actuació i convenir les condicions del conveni de col·laboració (generals i econòmiques), de conformitat amb els termes de l'informe previ de la direcció general competent en matèria de pressuposts que estableix l'apartat 1 de l'article 17 del Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressupost generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i donar-ne compte al Consell d'Administració a l'efecte de la ratificació.

La Direcció General de Pressuposts de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, en data 20 de desembre de 2021, va emetre l'informe previ preceptiu.

Les parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni de col·laboració per dur a terme la gestió i tramitació de les fiances dels arrendaments d'acord amb les següents

Clàusules

Primera Objecte

Aquest conveni de col·laboració té per objecte establir el marc de col·laboració entre el Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears (d'ara endavant, CAFBAL) i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), determinar els termes i les condicions en què el CAFBAL, com a entitat col·laboradora, durà a terme la gestió administrativa i la col·laboració en la gestió recaptatòria de les fiances derivades dels arrendaments mitjançant el programa IBAVIFIA, procediment telemàtic per a la constitució, actualització i devolució de les fiances dels arrendaments, l'assistència i l'assessorament personalitzat a les persones interessades i totes les actuacions complementàries que se'n derivin, així com establir els drets i les obligacions recíprocs d'ambdues parts.

En cap cas el CAFBAL assumeix la funció de l'IBAVI com a entitat dipositària de les fiances i ens competent per disposar els recursos econòmics que es deriven; per tant, aquest conveni regula únicament els mecanismes de col·laboració entre ambdues entitats i es mantén invariable la competència d'aquest Institut.

S'exclou expressament de l'àmbit d'aquest conveni la gestió administrativa i la tramitació de les fiances dipositades en règim de concert de l'article 5 i següents 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, i aquelles fiances constituïdes amb anterioritat al dia 20 de gener de 2001, per seguir un procediment propi i diferenciat del programa IBAVIFIA.

Segona Serveis del CAFBAL

En virtut d'aquest conveni, els serveis que ha de dur a terme el CAFBAL, com a entitat col·laboradora en la gestió administrativa, recaptació i devolució de les fiances, i que no són delegables ni transferibles, van dirigits als seus col·legiats i al públic en general, i encaminats a facilitar i assessorar les persones interessades a constituir, actualitzar i cancel·lar el dipòsit de les fiances derivades dels arrendaments mitjançant l'aplicació informàtica telemàtica instal·lada a aquest efecte; a assessorar i resoldre les consultes formulades per les persones usuàries; a informar i advertir sobre l'obligatorietat legal de la constitució del dipòsit i del règim sancionador que se'n deriva en cas d'incompliment, i a processar i revisar

les operacions que es gestionin fins que es validin i incorporin de manera correcta a l'aplicació informàtica anomenada IBAVIFIA, propietat de l'IBAVI.

L'IBAVI, com a propietari de l'aplicació informàtica IBAVIFIA, és el responsable del manteniment ordinari d'aquesta.

La col·laboració per constituir, actualitzar i cancel·lar les fiances s'ha de dur a terme únicament i exclusiva mitjançant l'aplicació informàtica IBAVIFIA, a la qual l'IBAVI li ha de facilitar l'accés, l'ús i la passarel·la de pagaments telemàtica ja operativa, utilitzant els mitjans tècnics i humans del CAFBAL, que assumeix la responsabilitat de l'execució, inexecució o compliment defectuós de l'objecte d'aquest conveni.

Aquesta col·laboració no suposa l'exclusivitat i l'IBAVI pot establir convenis per a la mateixa actuació amb altres entitats públiques i privades.

Tercera **Obligacions del CAFBAL**

El CAFBAL s'obliga a:

- Illes*
- a) Difondre i divulgar mitjançant els mitjans i canals de comunicació propis (web, circulars o butlletins interns, plataforma telemàtica corporativa, etc.), entre els seus col·legiats, els propietaris-arrendadors i el públic en general (particulars, empreses, etc.) l'obligació legal de la constitució del dipòsit de les fiances derivades dels arrendaments, les repercussions i la responsabilitat que es deriven de l'incompliment d'aquesta obligació, i fer ús del tràmit telemàtic com a mitjà per seguir el procediment fins a la conclusió d'aquest amb el pagament mitjançant la plataforma telemàtica ja en funcionament.

4

A aquest efecte, l'IBAVI i el CAFBAL poden promoure campanyes publicitàries d'informació i difusió, i organitzar conferències, jornades, seminaris, etc., sempre deixant constància de la competència de l'IBAVI com a empresa del sector públic institucional de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Les parts han de convenir de mutu acord els termes i condicions d'aquestes propostes d'actuació que requereixen el coneixement previ de l'IBAVI.

- b) Fomentar entre els col·legiats i els propietaris arrendadors el dipòsit de les fiances i, atesos els seus coneixements estadístics, impulsar la promoció puntual en aquelles zones o entre aquells sectors en què es detecti la infracció de la normativa.

Així mateix, pot dur a terme campanyes per lluitar i detectar el frau, i ha de posar en coneixement de l'IBAVI la informació obtinguda per desenvolupar la tasca d'inspecció per servei competent de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

- c) Col·laborar amb altres col·legis professionals o associacions del sector immobiliari i oferir assessorament personalitzat als membres d'aquests col·lectius per estimular l'obligació del dipòsit de fiances, resoldre dubtes i coadjuvar en l'ús de la plataforma informàtica.
- d) Implementar mesures i actuacions per permetre una millora constant dels indicadors de recaptació.
- e) Mantenir un tracte igualitari entre els depositants i no afavorir ni prioritzar les constitucions de les fiances en operacions atípiques de valors superiors davant de les ordinàries o de menor quantia.
- f) Assessorar, informar, resoldre per qualsevol mitjà —correu electrònic, telèfon, presencial, etc.— les consultes, incidències o peticions dels seus col·legiats, dels propietaris i arrendadors, dels usuaris i del públic en general en matèria de fiances, i assumir tota la càrrega administrativa del tràmit que se'n deriva.

L'atenció personalitzada al públic en general ha de ser gratuïta i l'ha de prestar el CAFBAL i els seus col·legiats en l'horari d'obertura habitual. A la pàgina web d'ambdues entitats s'han de publicar les dades i els mitjans de contacte per prestar aquest servei.

- g) Assistir, tramitar i assessorar els col·legiats, propietaris i arrendadors i el públic en general, per presentar, emplenar de manera correcta, tramitar i fer el seguiment del procediment per constituir, actualitzar o cancel·lar el dipòsit de les fiances únicament mitjançant el tràmit telemàtic implantat per l'IBAVI, i dur a terme i suportar la càrrega derivada de la gestió administrativa del procediment fins que finalitzi.

Tota la tramitació i la gestió administrativa derivada de les fiances s'ha de dur a terme únicament i exclusiva per mitjà del tràmit telemàtic fins al pagament per aquesta mateixa via.

- h) Processar i revisar les operacions que es gestionin a l'empara d'aquest conveni. Comprovar la veracitat de les dades i de les manifestacions de les persones

interessades, i requerir la documentació obligatòria per validar així la constitució, actualització o cancel·lació de la fiança conformement amb la llei i la incorporació correcta a l'aplicació informàtica IBAVIFIA.

- i) En el supòsit de cancel·lació de la fiança, sol·licitud que s'ha de fer igualment seguint el tràmit telemàtic, comprovar la veracitat de les manifestacions de la persona interessada i l'aportació de la documentació obligatòria, i donar curs a l'ordre de pagament.
- j) Actuar amb la diligència deguda; no fer ús de les dades obtingudes; mantenir i garantir la integritat, la seguretat i la confidencialitat de les dades personals i de tota la informació a la qual es pugui tenir accés en virtut d'aquest conveni; evitar l'alteració, pèrdua, tractament o accés no autoritzat a aquestes i adoptar les mesures necessàries per a això, continuar la tramitació de conformitat amb les instruccions de l'IBAVI i permetre el control per part d'aquest Institut.
- k) Facilitar i posar a disposició de l'IBAVI en qualsevol moment tota la informació sobre l'estat del compliment de les seves obligacions i del resultat de la gestió.
- l) No comunicar ni facilitar les dades personals i de qualsevol tipus a tercers sota cap concepte sense autorització prèvia i expressa de l'IBAVI, i serà l'únic responsable en cas d'incompliment.
- m) Per garantir als usuaris una prestació, eficiència i qualitat del servei adequades, i en el model de millora contínua implantat per l'IBAVI, proposar i traslladar a aquest Institut la incorporació de modificacions i millores al programa de les fiances així com noves eines informàtiques per adaptar l'aplicació a les noves tecnologies, a les necessitats dels usuaris i als canvis legislatius i coadjuvar en l'efectivitat de la gestió. A la proposta se li ha d'adjuntar el pressupost detallat i una declaració responsable de l'empresa que faci els treballs d'adequació del pressupost a les condicions de mercat.
- Si escau, la incorporació de modificacions i millores al programa de fiances i la implementació de noves eines informàtiques requereix el consentiment previ i l'aprovació del pressupost per part de l'IBAVI i la implantació d'aquestes s'ha de dur a terme sota la supervisió de l'IBAVI, el qual s'ha de fer càrrec del cost. Les modificacions i millores incorporades al programa són propietat de l'IBAVI i el CAFBAL reconeix i accepta no tenir cap dret sobre aquestes.
- n) Garantir la formació del personal responsable de la realització de les actuacions derivades d'aquest conveni, que ha de ser el propi del CAFBAL.

- o) Poder fer notificacions i requeriments als propietaris-arrendadors per dur a terme el seguiment del procediment.
- p) Mensualment, entre els dies 1 i 10 de cada mes, presentar davant l'IBAVI la relació de les operacions fetes desglossades per concepte (constitucions, actualitzacions i cancel·lacions) i els imports respectius.

Quarta

Descripció funcional: tramitació de les constitucions, cancel·lacions i actualitzacions dels dipòsits de fiances

El CAFBAL ha de rebre la documentació i assistir la persona interessada en el seguiment del tràmit telemàtic per constituir el dipòsit i per cancel·lar-lo (impresos F1 i F3 o aquells que els substitueixin), ha de verificar la veracitat de les dades i de la informació, ha d'assegurar la incorporació de la documentació requerida, i ha de validar i verificar la incorporació correcta del tràmit a l'aplicació informàtica IBAVIFIA.

La constitució del dipòsit de la fiança s'ha de fer mitjançant la plataforma de pagament implantada en el programa i ja en funcionament.

Per a la devolució del dipòsit de les fiances, el CAFBAL ha d'obrir un compte bancari instrumental i específic a aquest efecte amb càrrec al qual s'han de practicar les devolucions de les fiances als dipositaris en finalitzar el contracte. En iniciar la col·laboració derivada d'aquest conveni i en concepte de dipòsit per respondre de les devolucions, l'IBAVI ha d'ingressar en aquest compte instrumental la quantitat de 300.000,00 euros i es compromet a garantir el manteniment, com a mínim, del saldo indicat durant tota la vigència d'aquest conveni. El CAFBAL ha d'autoritzar aquest Institut a poder accedir a consultar l'estat del compte esmentat.

El compte instrumental, que en principi no ha de ser retribuït i que en cas de ser-ho ha de revertir a l'IBAVI com a entitat dipositària de les fiances els interessos generats, té com a objecte únic respondre de les devolucions de les fiances i roman afecte a aquesta finalitat.

Per a la cancel·lació del dipòsit i la devolució de la fiança a la part arrendadora, el CAFBAL ha de tramitar l'ordre de pagament amb càrrec al compte instrumental per a la devolució de la fiança a la persona dipositària mitjançant una transferència bancària al compte indicat per aquesta.

Mensualment el CAFBAL ha de presentar davant l'IBAVI la relació nominal de les cancel·lacions tramitades correctament, els justificants bancaris dels moviments del compte instrumental i d'aquells altres acreditatius de la devolució per transferència a la persona dipositària, la documentació acreditativa del saldo vigent del compte instrumental als efectes de la regularització, garantint l'IBAVI el manteniment del mínim indicat anteriorment.

Respecte d'aquelles fiances tramitades directament via telemàtica per les persones usuàries o els seus representants i ja incorporades a l'aplicació IBAVIFIA, el CAFBAL ha de revisar, comprovar, verificar i validar la constitució o cancel·lació correctes dels dipòsits de les fiances.

El CAFBAL és responsable de qualsevol incidència derivada de la tramitació de la constitució, actualització i cancel·lació del dipòsit de la fiança.

Cinquena **Costs associats al conveni**

Com a contraprestació per col·laborar en la gestió de les fiances d'acord amb el que preveu aquest conveni, l'IBAVI ha de fer efectiu al CAFBAL l'1,4 % sobre l'import de les fiances constituïdes; en les actualitzacions i únicament en cas d'increment, l'1,4 % sobre la diferència de l'import; i l'1,4 % sobre les cancel·lacions, tot allò amb el límit màxim inicial de la retribució anual de 250.000,00 €.

Durant la vigència o la pròrroga d'aquest conveni, no es preveu clàusula de revisió ni d'actualització dels percentatges fixats com a contraprestació pel servei.

No obstant això, en cas de concórrer circumstàncies imprevisibles i de força major alienes a les voluntats de les parts, aquestes, de mutu acord, poden convenir la revisió i l'ajustament periòdic, si pertoca, de la forma de retribució i els percentatges aplicats (a l'alça o a la baixa).

Entre els dies 1 i 10 de cada mes el CAFBAL ha de presentar davant l'IBAVI la relació nominal de les fiances constituïdes, actualitzades i cancel·lades, els imports, el percentatge corresponent i el resultat final de la liquidació.

En un termini de trenta dies des de la presentació de la liquidació o, en el cas de causa justificada, en un termini no superior a seixanta dies, l'IBAVI ha de fer el pagament per transferència al compte que el CAFBAL indiqui.

Sisena

Confidencialitat i protecció de dades

El CAFBAL es compromet a preservar, en la més estricta confidencialitat i secret, tota la informació derivada de la gestió de l'actuació prevista en aquest conveni, excepte aquella que per la pròpia naturalesa tenguí la consideració d'informació pública, i a complir les obligacions exigibles en matèria de protecció de dades personals, de conformitat amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, i amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals —en tot allò que no s'oposi al Reglament del Parlament Europeu—, així com les normes legals o reglamentàries que els despleguin o els substitueixin.

Setena

Incompliment defectuós, errades i queixes

El CAFBAL assumeix la responsabilitat derivada del compliment dels termes d'aquest conveni i de les actuacions que se'n deriven.

L'IBAVI ha de fer, amb una periodicitat mensual, un mostratge per comprovar la prestació adequada de la col·laboració i del bon funcionament, i assegurar la qualitat de la prestació del servei.

La reiteració del compliment defectuós i la comissió d'errades durant més de tres mesos (consecutius o alterns), les queixes dels usuaris pel retard de les devolucions de les cancel·lacions de les fiances en el termini legal establert i qualsevol altra actuació dolosa o negligent per causa imputable al CAFBAL que suposin algun perjudici per als usuaris o per a l'IBAVI, i amb l'avaluació prèvia per part de l'IBAVI de la severitat d'aquestes incidències, pot donar lloc a la resolució automàtica d'aquest conveni.

Si escau, la reclamació per alguna persona usuària d'interessos de demora com a conseqüència del retard en la devolució de l'import de la fiança o la petició d'indemnització de danys i perjudicis per causa imputable al CAFBAL són a compte i càrrec seu exclusiu.

No es consideren incompliment defectuós aquelles incidències que són causa de problemes tècnics o funcionals de l'aplicació informàtica, els quals s'han de

notificar i posar en coneixement de l'IBAVI en un termini no superior a 48 hores, perquè es resolguin.

Vuitena

Comissió de Seguiment, vigilància i control

De conformitat amb el que preveu la Llei 40/2005, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, per al seguiment, vigilància, control i interpretació d'aquest conveni, en el termini d'un mes des de la signatura, s'ha de constituir una comissió de seguiment integrada pels representants designats per cadascuna de les parts.

Aquesta Comissió s'ha de reunir a instància de qualsevol de les parts, com a mínim, cada sis mesos i les persones representants de cada part poden ser assistides per personal tècnic, si ho consideren necessari.

La Comissió de Seguiment actua com un mecanisme de coordinació i interpretació, li correspon vetlar pel compliment efectiu del que preveu aquest conveni, i ha d'impulsar les accions necessàries per a aquest objectiu.

Les sessions de la Comissió poden dur-se a terme per videoconferència i s'ha d'estendre acta del contingut d'aquestes.

Novena

Durada i vigència

Aquest conveni té una vigència d'un any comptador des del dia 4 d'abril de 2022.

No obstant això, en qualsevol moment anterior a l'arribada del venciment indicat, les parts poden convenir la pròrroga per períodes anuals fins a un màxim de dos anys addicionals o l'extinció.

Desena

Modificacions del conveni

Els termes d'aquest conveni es poden modificar per acord mutu de les parts quan resulti necessari per millorar-ne l'efectivitat, per canvis legislatius o per altres circumstàncies. Les modificacions convingudes s'han de recollir en una addenda que s'ha d'incorporar al conveni com a part inseparable.

Onzena

Extinció i resolució del conveni

El conveni s'extingeix pel compliment de les actuacions que constitueixen l'objecte o per causa de resolució. Són causes de resolució:

- a) Les causes generals establertes en la legislació vigent.
- b) L'acord unànim dels signants.
- c) El transcurs del termini de vigència sense haver-se convingut la pròrroga.
- d) La impossibilitat acreditada del compliment per motius aliens a la voluntat de les parts o per causa de força major.
- e) La concurrència de circumstàncies tècniques, pressupostàries o de qualsevol altra índole que així ho justifiquin.
- f) L'incompliment dels compromisos i obligacions de les parts que es deriven d'aquest conveni sempre que siguin imputables a aquestes, així com qualsevol modificació substancial de les circumstàncies que en motivaren originàriament la subscripció. En aquest cas, qualsevol de les parts pot notificar a la part incomplidora un requeriment perquè compleixi en un determinat termini les obligacions que es consideren incomplertes. L'incompliment del requeriment en el termini és causa de la resolució automàtica del conveni.

Aquest requeriment s'ha de comunicar per escrit a la Comissió de Seguiment i a les parts signants.

- g) La reiteració del compliment defectuós i la comissió d'errades durant més de tres mesos (consecutius o alterns); les queixes dels usuaris pel retard en les devolucions de les cancel·lacions de les fiances en el termini legal establert i qualsevol altra actuació dolosa o negligent per causa imputable al CAFBAL que suposi algun perjudici per als usuaris o per a l'IBAVI, amb l'avaluació prèvia per aquest Institut de la severitat de les incidències, pot donar lloc a la resolució automàtica d'aquest conveni.
- h) La decisió judicial declarativa de la nul·litat del conveni.
- i) La modificació legislativa.

En finalitzar el conveni per qualsevol causa, el CAFBAL ha de presentar una memòria econòmica justificativa de les actuacions fetes, dels resultats obtinguts i del compliment dels compromisos derivats del conveni, i s'ha de practicar la liquidació pertinent.

Dotzena
Règim jurídic

La resolució de les qüestions litigioses que puguin sorgir en la interpretació o aplicació d'aquest conveni s'ha de sotmetre a la jurisdicció contenciosa administrativa.

Com a mostra de conformitat, signam aquest conveni en dos exemplars.

Palma, 9 de març de 2022

Per l'Institut Balear de l'Habitatge
(IBAVI)



Pel Col·legi Oficial d'Administradors de
Finques de les Illes Balears (CAFBAL)

