

Registro y depósito de fianzas de contratos de Arrendamientos y Suministros que afecten a fincas urbanas

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su exposición de motivos, establece que su finalidad última es contribuir a potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada al cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, de reconocimiento del derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La citada Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, establece en el artículo 36 la obligación de exigir y prestar fianza en metálico a la celebración del contrato de arrendamiento, y habilita a las Comunidades Autónomas, en su disposición adicional tercera, para que puedan establecer la obligación de que el importe de esa fianza, sea depositado a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. En este sentido, se recoge lo ya indicado en el punto 4 de su exposición de motivos, que se permite a las Comunidades Autónomas que regulen el depósito obligatorio de las fianzas a favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda.

La Comunidad de Castilla-la Mancha tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 31.1.b del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982. Además, por Real Decreto 615/1984, de 8 de febrero, se transfirió a esta Comunidad Autónoma, con carácter exclusivo, la titularidad y administración de las fianzas y conciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitios en su ámbito regional.

El depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento en órganos de la Administración, constituye una garantía de su custodia hasta la extinción del contrato. Este aspecto, junto a la repercusión que los fondos generados por estos depósitos pueden tener en facilitar la financiación de las políticas de vivienda de la Comunidad, determina la conveniencia de establecer la obligación de depósito prevista en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos. Por razones similares resulta conveniente establecer igualmente la obligación del depósito del importe de las fianzas correspondientes a contratos de suministro.

En base a todas estas consideraciones, en virtud de esta Ley, se procede a regular el depósito de fianzas derivadas de contratos de arrendamientos y suministros, siendo necesario destacar que su importe y los rendimientos generados por los mismos, tendrán la consideración de ingresos de derecho público y quedarán afectos a la promoción de la vivienda.

Artículo 1. Disposiciones generales.

- 1.** De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas, electricidad, comunicaciones y otros análogos.
- 2.** Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés en las cuentas bancarias que la Consejería con competencias en materia de vivienda señale al efecto.

Artículo 2. Cuantía de las fianzas en los contratos de arrendamiento.

1. De conformidad con el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Artículo 3. Cuantía de las fianzas en los contratos de suministro.

En los contratos de suministro de agua, gas, electricidad, comunicaciones y otros análogos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza, en la cuantía establecida por la normativa específica para cada supuesto, cualquiera que fuere el número de abonados de la entidad suministradora o prestadora del servicio.

Artículo 4. Excepciones.

1. De conformidad con el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza en los contratos de arrendamiento, las Administraciones Públicas, así como los organismos autónomos y demás entidades de Derecho Público dependientes de las citadas Administraciones, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

2. En los contratos de suministro de agua, gas, electricidad, comunicaciones y otros análogos quedan exceptuados de prestar fianza, la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, sus organismos autónomos y demás entidades de Derecho público dependientes de la misma.

3. Quedan exceptuados del depósito de la fianza los contratos de arrendamiento por temporada. A los efectos de la presente ley, serán aquellos arrendamientos de duración inferior a tres meses.

Artículo 5. Registro de Fianzas de Contratos de Arrendamientos de fincas urbanas y Suministros

1. Se crea el Registro de Fianzas de los Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas y Suministros, de carácter administrativo, dependiente de la Consejería con competencias en materia de Vivienda.

2. En él, serán objeto de inscripción, en la forma que se determine reglamentariamente, los siguientes datos correspondientes a dichos contratos celebrados sobre inmuebles situados en Castilla-la Mancha:

- municipio
- referencia catastral
- situación de la finca
- titularidad del inmueble
- uso al que se destina
- identificación de los contratantes
- plazo inicial de duración del contrato
- renta pactada
- fecha de formalización
- depósito en metálico de la fianza,

Artículo 6. Depósito e Inscripción.

1. Están obligados a constituir el depósito en metálico sin interés e instar la inscripción en el Registro, en el plazo de 1 mes desde la formalización del contrato:

- a) Los arrendadores de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda
- b) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, comunicaciones u otros análogos que afecten a fincas urbanas.

Transcurrido el plazo establecido sin que el arrendador haya cumplido con la obligación establecida en el párrafo anterior, el arrendatario o suministrado podrá solicitar la inscripción. El ingreso del depósito se realizará en las cuentas bancarias que la Consejería con competencia en materia de vivienda señale al efecto.

2. Los contratos de alquiler de viviendas con protección pública, podrán ser visados e inscritos en el Registro de Fianzas de Contratos de Arrendamientos de fincas urbanas y Suministros en un solo acto administrativo.

Artículo 7. Cancelación

1. El depositante, deberá solicitar la devolución del depósito constituido en el plazo de 10 días naturales desde la extinción del contrato. La fianza será devuelta al mismo por la Administración en el plazo máximo de 20 días naturales siguientes a la finalización del plazo anterior.

2. La solicitud fuera del plazo establecido o la no aportación de la documentación exigida, exonera a la Consejería con competencia en materia de vivienda del pago del interés establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 8. Protección de datos

1. La Administración garantiza la confidencialidad de los datos personales, así como el derecho al honor y a la intimidad personal y familiar de los inscritos en el Registro.

2. El derecho de acceso al Registro queda sujeto a lo establecido en la normativa general aplicable y, en especial, a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal.

3. Las administraciones locales podrán acceder a los datos referentes a los contratos que se suscriban relativos a fincas situadas en sus ámbitos territoriales, de acuerdo a estas limitaciones.

Artículo 9. Régimen concertado

1. La Consejería con competencia en materia de vivienda podrá autorizar el régimen concertado para los solicitantes que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) arrendadores de fincas urbanas para vivienda o uso distinto del de vivienda, siempre que el volumen de fianzas declaradas sea superior a 60.000 euros, ó el número de contratos incluidos en el concierto sea igual o superior a 25;
- b) entidades suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, comunicaciones u otros análogos, que afecten a fincas urbanas.

2. Las entidades suministradoras o arrendadores acogidos al régimen concertado, dentro del mes de enero de cada año, deberán presentar ante la Consejería con competencia en materia de vivienda en el modelo establecido al efecto, una declaración anual comprensiva del movimiento de fianzas constituidas y canceladas durante el año natural anterior. Se acompañará relaciones nominales de unas y otras.

Si el saldo fuese positivo, se realizará el ingreso del 90 % del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10% restante para atender la devolución de las fianzas que les sean exigidas. En caso contrario se reintegrará por la Consejería con competencia en materia de vivienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual.

No se podrá solicitar la devolución parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Quedarán excluidos del régimen concertado los sujetos que no cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 de este artículo, los que renuncien a él en cualquier momento y los que incurran en responsabilidades que lleven aparejada esta sanción. La exclusión, implicará la aplicación del régimen general, con depósito de la totalidad de la cantidad correspondiente a las fianzas, mediante la oportuna liquidación.

Artículo 10. Documentación acreditativa

El depositante entregará al arrendatario o suministrado justificante del depósito efectuado e inscripción en el Registro de Fianzas de Contratos de Arrendamientos de fincas urbanas y suministros en el plazo de 1 mes desde su realización.

Artículo 11. Ejecución forzosa

Será de aplicación el procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva para la satisfacción de las fianzas no depositadas y de las sanciones derivadas en caso de incumplimiento de las obligaciones.

Artículo 12. Naturaleza y destino de los ingresos

1. El depósito sin interés y el importe de las sanciones reguladas en esta Ley, tendrán la consideración de ingresos de derecho público, quedando afectos a la promoción de la vivienda.

2. La Consejería con competencia en materia de vivienda, una vez practicada la liquidación de los saldos de las cuentas de fianzas del ejercicio anterior, e imputados éstos a su correspondiente presupuesto de ingresos, incluirá en el anteproyecto del Presupuesto de la Comunidad Autónoma del ejercicio siguiente, créditos por importe del 70% de dicho saldo para atender gastos destinados a políticas de vivienda.

3. El 30% restante se reservará para garantizar la devolución de las fianzas solicitadas. Si dicha cantidad fuera insuficiente, podrá destinarse una parte del producto de la enajenación de los bienes inmuebles construidos con estos fondos a reponer los fondos necesarios para alcanzar el equilibrio necesario y garantizar la sostenibilidad del sistema.

Artículo 13. Controversias entre los contratantes.

La exigencia de responsabilidad como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas en ningún caso afectará a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ni a las entidades colaboradoras, cuestiones éstas cuya resolución continúa siendo exclusivamente de la competencia de los tribunales competentes.

Propuesta; La Administración autonómica no resultará afectada por las controversias y exigencia de responsabilidades que puedan plantearse entre los contratantes por causa del arrendamiento, que quedarán reservadas a la jurisdicción ordinaria.

Artículo 14. Infracciones

El incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ley constituirá infracción administrativa de acuerdo con la siguiente graduación:

a) infracciones leves:

- la falta de presentación en plazo de la declaración anual del régimen concertado,
- el incumplimiento de cualesquiera requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en esta Ley, así como los que, en ejecución de la misma, se establezcan en la normativa de desarrollo, siempre que no esté calificado como infracción grave o muy grave;

b) infracciones graves:

- el incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda en el plazo establecido en los artículos 2 y 5,
- la resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración tendentes a comprobar el efectivo cumplimiento de la obligación de depósito,
- el incumplimiento de los deberes de suministrar datos completos y veraces, informes o antecedentes, así como la falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición;

c) infracciones muy graves:

- la reincidencia en la comisión de una infracción grave de la misma naturaleza en los últimos 4 años, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Artículo 15. Sanciones

1. Las infracciones tipificadas en el artículo 9 serán sancionadas:

- a) infracciones leves: el importe de la sanción no podrá ser superior al 35% del importe de la fianza o de sus actualizaciones,
- b) infracciones graves: el importe de la sanción se establecerá entre el 35% y el 75% del importe de la fianza o de sus actualizaciones.
- c) infracciones muy graves: el importe de la sanción se establecerá entre el 75% y el 150% del importe de la fianza o de sus actualizaciones.

2. Sin perjuicio de las sanciones que sean aplicables, los importes no depositados que hayan sido debidamente requeridos, darán lugar al devengo del interés legal por el tiempo transcurrido hasta que se realice el ingreso, y se impondrá un recargo del 10% del importe de la fianza.

3. En el supuesto de depósito de que la fianza fuera de plazo pero sin mediar requerimiento por la Administración, se devengará el interés legal por el tiempo en que se haya demorado el ingreso.

Artículo 16. Órganos competentes

Los órganos competentes para imponer las sanciones son:

- a) Hasta 150.000 euros, la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda.
- b) De 150.000 a 300.000 euros, la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda.
- c) Superiores a 300.000 euros, el Consejo de Gobierno.

Artículo 17. Inspección del depósito de fianzas

1. La vigilancia del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se realizará por la Consejería con competencia en materia de vivienda.

El personal designado inspector tendrá, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de agente de la autoridad.

2. El procedimiento de inspección se regulará reglamentariamente.

Artículo 18. Prescripción

La obligación de depósito de la fianza será exigible durante la vigencia del contrato. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones a que dé lugar el incumplimiento de dicha obligación será el establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. - Seguirán vigentes los conciertos existentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. - Queda afectado al cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 el importe que se encuentre depositado en la cuenta de fianzas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. - En tanto no se dicten las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, el depósito de fianzas se efectuará por los procedimientos actualmente vigentes recogidos en el Decreto 98/1984, de 4 de agosto, sobre constitución de fianza por arrendamientos y suministros en Castilla-La Mancha y en la Orden de 5 de marzo de 1985 de procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamiento y suministros en Castilla-la Mancha, modificada por Orden 7 marzo 1986.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, queda derogado expresamente el Decreto de 11 de marzo de 1949, de acuerdo con lo establecido en la disposición derogatoria única de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Las cantidades recogidas en esta Ley podrán ser actualizadas por Ley de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha.

Segunda

Se autoriza al Consejo de Gobierno a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Tercera

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial de Castilla-la Mancha".