
Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid (1) (2)

El Decreto de 11 de marzo de 1949, por el que se modifica el de 26 de octubre de 1939 sobre fianza de arrendamientos, diseñó el sistema de depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos, exigible a virtud del artículo 135 de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, a través de un resguardo de depósito al portador emitido por el Instituto Nacional de la Vivienda, bajo la denominación de "Papel de Fianzas". A dictaminar la creación del papel de fianzas y a la concreción de su naturaleza jurídica de efecto timbrado, así como al valor de dichos efectos, modificado en este último aspecto por el Decreto 67/1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, se refiere el artículo 1 del indicado Decreto. También prevé un régimen distinto denominado concertado, basado en la imposición directa de un porcentaje del importe de la fianza, en sustitución de la adquisición del "Papel".

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mantiene el carácter obligatorio de la fianza arrendaticia, tanto en vivienda como en uso distinto, al tiempo que permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen el depósito obligatorio del importe de las mismas a su favor. Esto se justifica, en palabras de la propia Ley, en que tradicionalmente el depósito a favor de la Administración Pública de las fianzas de arrendamientos, ha constituido en nuestro ordenamiento jurídico una parte importante de los recursos afectados a la política social de vivienda. Asimismo, deroga expresamente el referido Decreto de 11 de marzo de 1949, si bien aplaza los efectos de la derogación al momento en que las Comunidades Autónomas efectúen una regulación concreta sobre dicho asunto, según Disposición Adicional Tercera.

Al amparo de lo expuesto, se aborda mediante el presente Decreto una regulación parcial de la materia, esto es, en lo concerniente exclusivamente a la obligatoriedad y régimen de depósito de las fianzas de arrendamientos, previsión contenida en los artículos 1 a 14 del Decreto de 11 de marzo de 1949, manteniendo su vigencia el resto de su articulado por imperativo de la citada Ley 29/1994, hasta que con la finalización del procedimiento legislativo, ya iniciado en la Comunidad, se complete en lo concerniente a aquellos aspectos que exigen rango de Ley.

En cuanto a las fórmulas de depósito que se establecen, se sustituye el tradicional "Papel de Fianzas" por un documento de carácter nominativo denominado Resguardo de Depósito, más flexible en su gestión; se mantiene el sistema concertado con las necesarias adaptaciones; y pervive el depósito de las fianzas de arrendamiento de suministros y servicios complementarios de fianzas urbanas.

El presente Decreto se dicta haciendo uso de la habilitación contenida en la Disposición Adicional Tercera de la indicada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

-
- 1.- BOCM 26 de diciembre de 1996.
El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por las siguientes normas:
- Rectificación de errores por Resolución de **26 de marzo de 1997** (BOCM 21 de mayo de 1997).
- Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. (BOCM de 24 de noviembre de 2016)
- 2.- Téngase en cuenta la [Ley 12/1997, de 4 de junio](#), Reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósitos de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid.

Siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 1996,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

De las disposiciones generales

Artículo 1.- *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, la obligatoriedad y el régimen del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas.

Artículo 2.- *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de viviendas y de dos mensualidades en los destinados a uso distinto del de vivienda.

2. En los supuestos de subarriendo parcial de fincas urbanas, y en los de subarriendo total de las destinadas a uso distinto de vivienda, la fianza será exigible en la misma cuantía señalada para los arrendamientos en el apartado anterior.

3. En los arrendamientos de industria o negocio que impliquen también la cesión del uso de fincas urbanas, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del valor atribuido a dicho uso, y de no haberse estipulado tal valor, por el importe del 1 por 100 del valor catastral asignado al inmueble a la fecha del contrato.

4. Las actualizaciones de fianzas que deriven de la actualización de la renta, según dispone la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, conllevarán la obligación de depósito en idénticas condiciones a las aquí previstas para las fianzas exigidas y prestadas a la celebración de los contratos. Por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se podrá llevar a cabo, en cualquier momento, la verificación del cumplimiento de la actualización de la fianza, solicitando la aportación del contrato o contratos que ocasionen el depósito y demás documentación que se considere necesaria. (3)

Artículo 3.- *Fianza en suministros y servicios.*

Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas, se someterán a lo dispuesto en este Decreto, cuando exijan en sus contratos o pólizas de abono, la prestación de fianza por los usuarios para el aseguramiento de sus responsabilidades en las cuantías determinadas en sus disposiciones reguladoras específicas.

3.- Redacción dada al apartado 4 del artículo 2 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

Artículo 4.- Depósito de fianzas. (4)

1. El importe de las fianzas obligatorias a que se refiere el artículo 2 y el de las que se exijan conforme al artículo 3 deberá depositarse en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, hasta la extinción de los respectivos contratos.

2. El depósito será gratuito, sin devengo de interés, y deberá efectuarse mediante ingreso en las cuentas restringidas de entidades de crédito que al efecto se determinen, en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial de concierto.

3. La consignación del depósito no supondrá asunción de responsabilidad alguna por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid respecto de las cuestiones que se susciten entre los arrendadores, suministradores y arrendatarios o usuarios por los deterioros o responsabilidades de que respondan las fianzas.

4. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público.

Artículo 5.- Sujetos obligados.

1. Estarán obligados a la exigencia y depósito de las fianzas, los arrendadores y subarrendadores de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas suministradoras de servicios a que se refiere el artículo 3, vendrán obligadas al depósito de aquellas que hubieran exigido.

3. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos.

Artículo 6.- Ingreso fuera de plazo. (5)

El ingreso de la fianza fuera del plazo previsto en el artículo 4 soportará un recargo del 2 por 100 del importe de la misma, salvo que hubiera transcurrido más de un año desde la fecha de celebración del contrato, en cuyo caso se aplicará un recargo del 5 por 100.

CAPÍTULO II
Del régimen general de depósito

Artículo 7.- Procedimiento de depósito.

1. El denominado régimen general de depósito de fianzas, constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza o fianzas provenientes de uno o más contratos de arrendamiento.

2. El plazo para la constitución del depósito será de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato. (6)

Artículo 8.- Acreditación del depósito. (7)

-
- 4.- Redacción dada al artículo 4 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
 - 5.- Redacción dada al artículo 6 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
 - 6.- Redacción dada al apartado 2 del artículo 7 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre.
 - 7.- Redacción dada al artículo 8 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

1. Se entenderá depositada la fianza con la acreditación ante la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid del ingreso realizado en la entidad de crédito a que se refiere el artículo 4.2 y la aportación de los datos derivados del contrato de arrendamiento, bien mediante medios electrónicos conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien mediante la presentación del modelo de solicitud que a tal efecto se establezca en cualquiera de las oficinas de registro previstas en el artículo 16.4 de dicha Ley.

2. El modelo de solicitud a que se refiere el párrafo anterior será un documento de carácter nominativo identificado como resguardo de depósito, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando el arrendador sea persona física; razón social y NIF, cuando sea persona jurídica.
- b) Domicilio del arrendador, a efectos de notificaciones.
- c) Identificación del inmueble arrendado.
- d) Fecha del contrato de arrendamiento.
- e) Destino del inmueble arrendado.
- f) Renta mensual.
- g) Ingreso realizado.
- h) Fecha de emisión del resguardo de depósito.
- i) Referencia de identificación del resguardo de depósito.
- j) La identificación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid como órgano emisor del documento.
- k) El reconocimiento a la protección de datos de carácter personal y, en particular, a la seguridad y confidencialidad de los datos que se incorporen a los ficheros, sistemas y aplicaciones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, no será necesario presentar soporte documental del contrato de arrendamiento. La verificación de los datos aportados en la cumplimentación del resguardo de depósito podrá ser realizada por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en cualquier momento, solicitando la aportación del contrato o contratos que originen el depósito y demás documentación que se considere necesaria.

3. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente Decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo.

Artículo 9.- Devolución del depósito. (8)

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado conforme al modelo normalizado que se establezca, en el que se incluirá la identificación del resguardo de depósito y la declaración jurada del arrendador sobre la extinción o término del contrato, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta que identifique el solicitante del reintegro.

La verificación de los datos comunicados para la devolución del resguardo de depósito podrá ser realizada por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en

8.- Redacción dada al artículo 9 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

cualquier momento, solicitando la aportación del contrato o contratos que ocasionen el depósito, la acreditación de la extinción del contrato y demás documentación que se considere necesaria.

2. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes, transcurrido el cual, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

Artículo 10.- Pérdida, sustracción o destrucción del Resguardo.

1. La pérdida, la sustracción o la destrucción del documento de Resguardo dará lugar a la emisión de un duplicado del mismo, previa solicitud ante el Organismo depositario por parte del arrendador. El duplicado del Resguardo sustituirá al original y surtirá idénticos efectos. Podrán emitirse tantos duplicados del Resguardo de Depósito como sean precisos, si bien se Identificarán con el original correspondiente, y el último emitido anulará todos los precedentes.

2. El deterioro del documento de forma que impida su debida identificación dará lugar, al igual que la destrucción del mismo, a la emisión de un duplicado.

Artículo 11.- Prescripción.

Prescribirá el derecho a exigir la devolución de la fianza depositada, transcurridos cinco años desde la finalización del contrato.

Artículo 12.- Cese en el régimen general.

1. Se cesará en régimen general de depósito:

a) Por extinción de la obligación de depósito.

b) Por acceso del obligado al régimen especial de concierto.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, se ocasionará la cancelación de los documentos de Resguardo de Depósito afectados por el concierto, debiendo ser puestos a disposición del organismo por su titular.

CAPÍTULO III

Del régimen especial de depósito concertado

Artículo 13.- Régimen especial de depósito concertado. (9)

El denominado régimen concertado constituye un sistema especial respecto del régimen general de depósito de fianzas. La especialidad de este régimen se concreta en que los sujetos obligados que lo tengan concedido ingresarán en la forma que determine la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid el 90 por 100 del volumen total de las fianzas que se constituyan, reservándose el 10 por 100 restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Artículo 14.- Sujeción obligatoria. (10)

Estarán acogidas al régimen especial concertado las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas urbanas. Asimismo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en cuanto arrendadora de fincas urbanas, está acogida al

9.- Redacción dada al artículo 13 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

10.- Redacción dada al artículo 14 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

régimen especial, en las condiciones que para dicho régimen se establecen en el presente Decreto.

Artículo 15.- *Sujeción potestativa.*

1. Podrán acogerse al régimen especial los arrendadores y subarrendadores de cinco o más fincas urbanas cuya cuantía en concepto de fianzas exigidas y prestadas, ascienda a un importe igual o superior a 6.000 euros. (11)

2. El plazo para solicitar el Régimen Especial Concertado será de treinta días hábiles, a contar desde la fecha de formalización del contrato que complete el cumplimiento de los requisitos de número de arrendamientos y cuantías de las fianzas que se exigen para el acceso a dicho régimen, para el supuesto de que no se hubiera procedido al depósito de dicha fianza.

En cualquier momento, los arrendadores que reúnan los requisitos exigibles para el acceso al régimen especial concertado, podrán solicitar acogerse al mismo.

Artículo 16.- *Procedimiento de acceso.* (12)

1. La solicitud de acceso al régimen especial concertado se dirigirá a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. En los supuestos de sujeción obligatoria, la solicitud se sustituirá por una comunicación.

2. Previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles, el Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid resolverá estimando las solicitudes y comunicaciones que se cursen.

Artículo 17.- *Características del régimen especial concertado.* (13)

1. En el plazo de quince días a partir de la fecha de notificación de la resolución estimatoria de la solicitud o comunicación de acogimiento al régimen especial concertado, el titular del concierto vendrá obligado al ingreso del 90 por 100 de las fianzas declaradas, en la cuenta de la entidad bancaria o de ahorro que se indique en la misma. En los quince días siguientes, el titular deberá remitir el justificante del ingreso a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, surgirá la obligación de depósito o el derecho a la devolución, según proceda, respecto de la cantidad que corresponda según liquidación compensatoria entre las cantidades depositadas mediante régimen general, y las debidas en atención al concierto.

3. Durante los meses de enero y febrero de cada año, los sujetos acogidos al régimen especial deberán presentar bien mediante medios electrónicos conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o bien en cualquiera de las oficinas de registro previstas en el artículo 16.4 de dicha Ley, ante la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, declaración de las fianzas constituidas, devueltas y aplicadas durante el año precedente así como la correspondiente autoliquidación. Si el resultado de la autoliquidación ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria, se realizará el depósito del 90 por 100 de la cantidad correspondiente. Si el saldo fuera negativo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid efectuará la devolución del importe que corresponda en el plazo de un mes, transcurrido el cual devengará el interés que proceda de igual modo que en el régimen general.

11.- Redacción dada al apartado 1 del artículo 15 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre.

12.- Redacción dada al artículo 16 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

13.- Redacción dada al artículo 17 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

Deberá presentarse la declaración anual aun cuando el saldo resultante no ofreciera modificaciones.

4. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid pondrá a disposición del titular del concierto durante el mismo plazo indicado en el apartado precedente la información obrante en el expediente referente a la cuantía de la base liquidable del concierto resultante en el ejercicio anterior, así como los impresos de declaración y autoliquidación.

Los impresos de declaración y autoliquidación se ajustarán al modelo normalizado que se establezca y podrán ser remitidos a través del soporte telemático.

5. Las declaraciones y autoliquidaciones realizadas se someterán a las revisiones y comprobaciones que procedan, pudiendo efectuarse liquidaciones paralelas por parte del organismo competente que, tras su notificación al interesado, generarán obligaciones, bien de ingreso para el titular del concierto, bien de devolución para el organismo gestor.

6. Los sujetos acogidos al régimen especial concertado no podrán reclamar la devolución parcial del depósito efectuado hasta la declaración anual a que se refieren los apartados 2 y 4.

Artículo 18.- Cese en el régimen especial concertado.

1. Se cesará en el régimen especial concertado:

- a) Por extinción de la obligación de depósito.
- b) Por voluntad del titular del concierto, para pasar al régimen general.
- c) Por pérdida sobrevenida de las condiciones que determinaron su concesión.
- d) Por sanción.

2. Cuando la causa de cese sea apreciada de oficio por la Administración, en los supuestos contemplados en los apartados c) y d) del párrafo precedente, se comunicará al titular del concierto confiriendo trámite de audiencia por plazo de diez días a fin de que efectúe las alegaciones que considere oportunas. Transcurrido el plazo, se dictará el acto que en derecho proceda, bien de archivo de la comunicación indicada sin más trámite, bien resolución de cese en el régimen especial concertado.

3. La resolución que decida el cese en el régimen especial concertado por las causas que se concretan en los apartados b), c) y d) del párrafo 1, y el paso del obligado al régimen general de depósito, conllevará la liquidación definitiva del concierto y la consiguiente obligación de depósito, en el plazo de quince días a contar desde la notificación, de la diferencia del 10 por 100 del importe de las fianzas respecto del régimen general. Acreditado el depósito, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid pondrá a su disposición los documentos de resguardo de depósito que procedan en atención a los contratos vigentes y cuyas fianzas hubieran sido depositadas en atención al extinto concierto. (14)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Papel de Fianzas.

1. Los depósitos realizados mediante Papel de Fianzas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en su normativa aplicable.

2. El Papel de Fianzas sin utilizar existente, se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

Segunda. Regímenes especiales de concierto.

14.- Redacción dada al apartado 3 del artículo 18 por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre.

Los regímenes especiales de concierto concedidos a la fecha de entrada en vigor del Decreto, mantendrán su vigencia con independencia de que se ajusten, o no, a las condiciones exigibles y se someterán en cuanto a su sistema de gestión, obligaciones y causas de extinción, a lo aquí dispuesto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 67/ 1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, sobre Papel de Fianzas, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación de desarrollo.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA (15)

Habilitación de desarrollo. Instrucciones de aplicación

1. Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. Por el titular de la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social se podrán dictar cuantas instrucciones sean precisas para la aplicación del presente decreto, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior.

[Por [Resolución de 21 de febrero de 2013](#), de la Dirección-Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, se publican los modelos de solicitud de fianzas de arrendamientos]

[Por [Resolución 842/SG/2016, de 24 de noviembre](#), de la Directora-Gerente de la Agencia de Vivienda Social, por la que se publica el modelo de solicitud del procedimiento denominado "Sancionador fianzas de arrendamiento"]

[Por [Resolución 2170/2017, de 24 de julio](#), de la Directora-Gerente de la Agencia de Vivienda Social, se publican los modelos de solicitud de los procedimientos denominados "Devolución de fianzas de arrendamientos", "Depósito de fianzas de arrendamientos", "Compensación/actualización fianzas"]

Segunda. Entrada en vigor. (16)

El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1997.

15.- Por Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, la Disposición Final Primera de la redacción originaria pasa a denominarse Disposición Finán Única, dando nueva redacción a su contenido.

16.- La Disposición Final Segunda del texto original queda tácitamente derogada por el Decreto **111/2016**, al transformar la D.F. Primera en D.F. Única, sin preveer su derogación expresa.

Téngase en cuenta que la entrada en vigor de las modificaciones efectuadas por el Decreto **111/2016**, de 22 de noviembre, tendrán lugar el día siguiente al de su publicación en el BOCM, salvo las modificaciones de los artículos 2.4, 8, 9 y 17.4 que no serán de aplicación hasta la publicación de los correspondientes modelos normalizados, según lo previsto en las Disposiciones Finales del citado Decreto **111/2016**. (Estos impresos han sido publicados mediante Resolución **2170/2017**, de 24 de julio)