



CONSEJERÍA DE VIVIENDA. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Consulta pública de anteproyecto de ley
Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid.
Antecedentes de la norma
<p>El artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos regula el régimen de la fianza de arrendamientos urbanos, estableciendo que a la celebración del contrato será obligatoria su exigencia y prestación.</p> <p>La disposición adicional tercera de la citada Ley permite a las Comunidades Autónomas establece la obligación de que los arrendadores de finca urbana depositen su importe a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe, hasta la extinción del correspondiente contrato.</p> <p>En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitos en su territorio y a los suministros prestados a los mismos está encomendada a la Agencia de Vivienda Social, de conformidad con 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.</p> <p>Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid, establece y regula la potestad sancionadora y de vigilancia e inspección de la Comunidad de Madrid respecto del cumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas.</p>
Problemas que se pretenden solucionar
<p>La presente propuesta de modificación de la Ley pretende actualizar el régimen de recursos administrativos contra las Resoluciones sancionadoras del Director Gerente en materia de fianzas de arrendamiento establecido en el actual artículo 10 de la Ley 12/1997, que prevé la interposición de “recurso ordinario ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte”, para adecuarlo a lo previsto en el art. 53.2 de la Ley 1/1983, de 13 de</p>



diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, que dispuso que “Los actos dictados por los órganos de gobierno de los Organismos autónomos (entre estos, el Director Gerente) agotan la vía administrativa, salvo que su Ley de creación establezca otra”. De manera que, contra las mismas, proceda la interposición del recurso de reposición, tal y como ocurre con el resto de Resoluciones del Director Gerente que dicta en otros ámbitos en los que sus actos sí agotan la vía administrativa, puesto que ni el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni la derogada Ley 1/1993, de 14 de enero, de reordenación de funciones y organización del organismo autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, establecieron excepción alguna a lo previsto en el citado artículo 53.2. de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre.

Así mismo se pretende también actualizar el límite o tope de seis mil euros actualmente fijado en la norma como cuantía máxima en caso de sanciones por infracciones leves, un importe que tras más de veinticinco años de vigencia ha quedado desfasado con la evolución de los precios del mercado arrendaticio desde su entrada en vigor para el caso de aquellos arrendamientos de rentas más elevadas. En particular, la medida propuesta afectará a los arrendamientos cuya fianza a depositar sea superior a 24.000 euros.

Por último, se pretende modificar las referencias que hace la ley a normativa ya derogada y adaptar la norma a la estructura organizativa actual eliminando las referencias al extinto IVIMA, actualmente Agencia de Vivienda Social, así como adaptar las cuantías al euro al ser esta la moneda de curso legal.

Necesidad y oportunidad de la norma

Razones de seguridad jurídica aconsejan la modificación del actual artículo 10, precepto formalmente vigente pero que quedó tácitamente derogado con la modificación del artículo 53.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, operada mediante Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



Por lo que respecta a la actualización del límite fijado en la norma como cuantía máxima para sanciones leves, el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor aconseja su incremento a fin de adaptarlo a la realidad actual de los precios del mercado arrendaticio, respetando en todo caso los actuales porcentajes de sanción sobre el importe de la renta, de manera que la presente modificación solo afectara a los arrendamientos cuya fianza a depositar sea superior a 24.000 euros. Por otra parte, la modificación relativa a las sanciones administrativas está sometida a reserva de ley en cumplimiento del principio de legalidad en el ámbito de potestad sancionadora, por lo que es necesario que su modificación se lleve a cabo mediante la modificación de la Ley 12/1997.

Objetivos

La presente propuesta normativa tiene como objetivo actualizar los siguientes aspectos que han quedado desfasados u obsoletos por el transcurso de más de dos décadas desde la entrada en vigor de la norma:

- El régimen del recurso administrativo contra las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social.
- Límite máximo en caso sanción por infracción leve.
- Referencias a normativas ya derogadas o a la anterior denominación del Organismo (Instituto de la Vivienda de Madrid) y adaptación a la actual moneda de curso legal.

Posibles soluciones alternativas

No se contempla ninguna otra solución alternativa que cumpla con igual eficacia el objetivo y finalidad perseguidos con esta norma.

En Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla
CENTRO GESTOR RESPONSABLE

En Madrid, a la fecha de la firma
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA,
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Fdo: Jose María García Gómez