



PROYECTO DE DECRETO

Decreto /2016, de _____, 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.

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, establece la obligatoriedad del ingreso de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinan a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 y Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La experiencia obtenida de la aplicación práctica de dicha norma, en vigor desde el 1 de enero de 1997, aconseja introducir diversas modificaciones en su articulado, fundamentalmente dirigidas a facilitar los trámites a realizar por el ciudadano para efectuar el depósito de fianza.

El procedimiento actual de depósito de las fianzas, vigente desde hace casi veinte años, ha devenido obsoleto. La obligación de aportar el contrato y el documento de ingreso bancario, con el transcurso del tiempo, ha provocado numerosas disfunciones en la gestión de las fianzas y se ha convertido en una rémora para la gestión adecuada de la obligación del depósito. Se trata en definitiva de una normativa que actualmente resulta gravosa para el arrendador en el cumplimiento de su obligación de depósito y que, desde un punto de vista administrativo, implica un desfase respecto a las nuevas fórmulas de gestión de la Administración basadas en principios de eficacia y eficiencia en su relación con el ciudadano.

Por ello, a fin de facilitar la adaptación del depósito de las fianzas a las nuevas tecnologías y permitir una gestión administrativa más ágil y eficaz, se considera necesario eliminar el soporte documental, tanto del justificante bancario de ingreso como del contrato para la emisión del Resguardo. La problemática que pudiera plantear la veracidad de los datos manifestados por los interesados debido a la falta de aportación de documentos, requiere habilitar la posibilidad de verificar, en cualquier momento, los datos declarados por los mismos mediante el requerimiento del contrato o contratos que ocasionen el depósito, así como del justificante del ingreso realizado y demás documentación que se considere necesaria.

Por lo que respecta a la devolución de la fianza, se persigue el mismo fin de agilizar, simplificar y abrir nuevos cauces de gestión para el arrendador.

Se introduce igualmente una modificación en cuanto al porcentaje de recargo a aplicar en caso ingreso fuera de plazo, a fin de evitar la situación actual de idéntico importe por este concepto con independencia del tiempo transcurrido en regularizar la situación del ingreso de la fianza. Esta modificación implica un tratamiento más ajustado ante situaciones distintas.

Asimismo, se recogen mínimas modificaciones en el texto articulado para una mejor adaptación a un desarrollo normativo en materia de procedimientos telemáticos para el



Comunidad de Madrid

Régimen Especial Concertado y una mayor claridad en el cómputo del plazo para el depósito de la fianza.

Finalmente, se sustituyen las referencias al anterior Instituto de la Vivienda de Madrid por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, tras el cambio de denominación operado mediante Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid; se suprime la referencia a la limitación de la disponibilidad de los ingresos de fianzas, la cual quedó ya derogada mediante la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas; y se introduce la referencia a la moneda del euro.

En su virtud, de conformidad con 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 Transportes, Vivienda e Infraestructuras, y de acuerdo con/oída la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día ... de... de 2016,

DISPONE

Artículo único. Modificación del 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.

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, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

“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.”

Dos. El artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

“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 hábiles a contar desde el día siguiente al de la fecha de



Comunidad de Madrid

celebración del contrato, o de producción de sus efectos jurídicos debidamente acreditados, 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.”

Tres. El artículo 6 queda redactado del siguiente modo:

“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 o de producción de sus efectos jurídicos, en cuyo caso se aplicará un recargo del 5 por 100.”

Cuatro. El apartado 2 del artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

“2. El plazo para la constitución del depósito será de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato, o de producción de sus efectos jurídicos debidamente acreditados.

Cinco. El artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

“1. La acreditación del depósito se realizará mediante 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.



Comunidad de Madrid

2. Se entenderá depositada la fianza con la justificación 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, mediante los cauces que en desarrollo de esta disposición se establezcan.

En cualquier caso no será necesario presentar soporte documental del contrato de arrendamiento. La verificación de los datos aportados para la expedición 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, el justificante bancario del ingreso realizado y demás documentación que se considere necesaria.”

Seis. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

“1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado conforme al modelo normalizado que se establezca en las disposiciones de desarrollo del presente decreto, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta que identifique el solicitante del reintegro. 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.

2. El rescate del depósito efectuado exigirá la identificación del resguardo de depósito y la declaración jurada del arrendador sobre la extinción o término del contrato conforme al modelo que en desarrollo de esta disposición se establezca. 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 cualquier momento, solicitando la aportación del contrato o contratos que ocasionen el depósito, justificante bancario del ingreso realizado para la expedición del resguardo, acreditación de la extinción del contrato y demás documentación que se considere necesaria.”

Siete. El artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

“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”.

Ocho. El artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

“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 régimen especial, en las condiciones que para dicho régimen se



Comunidad de Madrid

establecen en el presente decreto”.

Nueve. El apartado 1 del artículo 15 queda redactado del siguiente modo:

“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.”

Diez. El artículo 16 queda redactado del siguiente modo:

“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”.

Once. El artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

“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 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.

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



Comunidad de Madrid

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 que en desarrollo del presente Decreto se determine.

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.

Doce. El apartado 3 del artículo 18 queda redactado del siguiente modo:

“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”.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio.*

“Las modificaciones de los artículos 2.4, 4.2, 8, 9 y 17.4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, no serán de aplicación hasta la entrada en vigor de la normativa de desarrollo del presente decreto”.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

1. Se faculta 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.



Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

Madrid, a 24 de mayo de 2016

LA DIRECTORA GERENTE DE LA AGENCIA DE
VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán