



**CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO
RELATIVO A LA REGULACIÓN DEL DEPÓSITO DE FIANZAS Y EL
REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DE CASTILLA-LA MANCHA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas, se establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Asimismo, en el apartado primero del punto tercero del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de febrero de 2017, por el que se adoptan medidas para habilitar la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración normativa a través del Portal de Transparencia de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se establece que el órgano competente del impulso del procedimiento de elaboración de la disposición normativa será el responsable de determinar el contenido de la consulta pública previa, en el que, como mínimo, deberán figurar los siguientes extremos:

- a) Antecedentes de la norma (breve referencia a los antecedentes normativos).
- b) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa de la nueva norma.
- c) Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Objetivos de la norma.
- e) Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

La ciudadanía, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, a través del siguiente **buzón de correo electrónico**: dgvivienda.fomento@jccm.es para lo que dispondrán de un plazo de 20 días naturales a contar desde el día siguiente de la publicación en la web.

Ello sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación del decreto propuesto.

En cumplimiento de lo anterior, se plantea el siguiente cuestionario:



Antecedentes de la norma

El Decreto 98/1984, de 4 de agosto, por el que se regula la constitución de fianza por arrendamiento y suministros en el ámbito de la Comunidad Castellano-manchega, persiguió adecuar a la nueva realidad autonómica la antigua legislación estatal en materia de depósito de fianzas, una vez que, mediante el Real Decreto 615/1984, de 8 de febrero, se realizó el traspaso de funciones y servicios desde el Estado a la recién creada Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El Decreto fue posteriormente desarrollado mediante la Orden de 5 de marzo de 1985, por la que se establecía el procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y fue modificado posteriormente por la Orden de 7 de marzo de 1986, por la que se modificaba la Orden de 5 de marzo de 1985 sobre constitución de fianzas por arrendamientos y servicios en el ámbito de Castilla-La Mancha. Treinta y cinco años después este marco jurídico está totalmente desfasado y requiere una completa revisión y adecuación a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada recientemente tras la aprobación del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, establece en el artículo 36 la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza por la celebración de contratos de arrendamientos de fincas urbanas, ya sea para uso residencial o para cualquier uso distinto del de vivienda, habilitando, en su disposición adicional tercera, a las Comunidades Autónomas para que regulen la obligación de los arrendadores de depositar el importe de las fianzas, sin devengo de interés, a disposición de las administración autonómica.

Por otra parte, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en su disposición adicional primera y la citada Disposición adicional tercera en la redacción dada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, recogen la necesidad de articular instrumentos que permitieran el intercambio de información entre el Estado y las Comunidades Autónomas en relación con los datos contenidos en los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas, con la finalidad de proponer y ejecutar las políticas públicas relativas al acceso a la vivienda que



	<p>resulten más adecuadas. En este mismo sentido, establece la Ley 29/1994, en su disposición adicional sexta, la necesidad de crear un censo de contratos de arrendamientos urbanos, condicionando los posibles beneficios fiscales inherentes al alquiler de vivienda a la prestación de los datos necesarios para el funcionamiento del citado censo.</p> <p>El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece en su artículo 31.1. 2ª, que corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En el apartado segundo de dicho precepto se indica que en el ejercicio de estas competencias corresponderá a la Región de Castilla-La Mancha la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, que serán ejercidas respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.</p>
<p>Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma</p>	<p>En primer lugar, es preciso actualizar la normativa actual que regula el depósito de las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamientos urbanos y de prestación de servicios de empresas suministradoras que exijan tales fianzas en sus contratos, adecuándolo al marco normativo vigente.</p> <p>Por otra parte, es necesario articular procedimientos administrativos y herramientas informáticas ágiles de faciliten el cumplimiento de sus obligaciones a quienes se vean obligados a depositar las mencionadas fianzas.</p> <p>Por último, en un momento como el actual en el que se está produciendo un incremento del porcentaje de personas que acceden a la vivienda mediante el alquiler y que, debido a ello, se está produciendo un importante incremento de las rentas derivadas de los contratos de alquiler, parece necesario articular mecanismos que permitan obtener información veraz y constante de las características de estos contratos (importe de la renta y la fianza, características de los inmuebles, datos catastrales, etc.) información que resulta, en cualquier caso, imprescindible para decidir y diseñar en cada momento las medidas necesarias para corregir las desviaciones del mercado del alquiler.</p>



Necesidad y oportunidad de su aprobación	<p>La falta de actualización de la normativa autonómica que regula el depósito de fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos urbanos, así como la reciente modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tras la aprobación del del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, estableciendo en el artículo 36 la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza por la celebración de contratos de arrendamientos de fincas urbanas, ya sea para uso residencial o para cualquier uso distinto del de vivienda, habilitando, en su disposición adicional tercera, a las Comunidades Autónomas para que regulen la obligación de los arrendadores de depositar el importe de las fianzas, sin devengo de interés, a disposición de las administración autonómica, justifican la necesidad y oportunidad de iniciar la redacción de un nuevo Decreto que regule esta materia.</p>
Objetivos de la norma	<p>Los principales objetivos de la norma deberían ser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Regular la obligatoriedad de los depósitos de fianzas derivados de los contratos de arrendamientos urbanos y servicios.- Adaptar la normativa autonómica que regula estos depósitos al marco jurídico estatal vigente en la actualidad.- Crear un registro de contratos de arrendamientos de fincas urbanas y servicios que permita la obtención de información básica para la toma de decisiones y desarrollo de políticas públicas en la materia, así como el intercambio de información con otros registros y administraciones.
Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias	<p>Es imprescindible, en el desarrollo de la nueva normativa, articular mecanismos y procedimientos informáticos ágiles y eficaces que faciliten el cumplimiento de las obligaciones de la ciudadanía, derivadas tanto de la obligación de depósito de las fianzas en la administración pública como del registro de los contratos de arrendamiento y servicios.</p>