



INFORME DE CONTESTACION Y TOMA EN CONSIDERACION, EN SU CASO, DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS AL DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL DEPOSITO DE FIANZAS Y EL CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS DE CASTILLA LA MANCHA, DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA.

Por Resolución de 9 de febrero de 2021, de la Secretaría General de la Consejería de Fomento se dispuso la apertura de un período de información pública sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el **depósito de fianzas y el registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de Castilla-La Mancha**, siendo publicada tal resolución en el DOCM núm. 33 de 18 de febrero.

El plazo para formular alegaciones, según indica la propia resolución publicada, se estableció en 20 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación en el Diario Oficial, de la referida Resolución. Cerrado el periodo de información pública, tuvieron entrada, dirigidas a esta Dirección General de Vivienda, tres escritos de alegaciones, que corresponden por orden temporal de entrada a las siguientes entidades:

1. 16 de marzo de 2021: GERENCIA DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO.
2. 22 de marzo de 2021: DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FINANCIERA, TESORERÍA Y FONDOS COMUNITARIOS (Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas).
3. 29 de marzo de 2021: CAVE CLM - ASOCIACIÓN VECINAL, CONSUMIDORES Y USUARIOS DE CASTILLA-LA MANCHA.

Por el presente Informe se analizarán las observaciones, sugerencias y alegaciones presentadas, y se tratarán las mismas justificando y fundamentando su incidencia en el texto del Proyecto de Decreto señalado.

En Toledo, a 20 julio de 2021.

VºBº.

La Jefa del Servicio de Inspección de Vivienda

La Directora General de Vivienda

Fdo: Marta Iniesto Alba

Fdo: Inés Sandoval Tormo



1.- Alegaciones formuladas por la Gerencia de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo.

Se reproducen a continuación íntegramente:

*“La propia necesidad de la norma de ser práctica, en cuanto al procedimiento a seguir por los ciudadanos y respecto a la consecución de los objetivos de la misma por parte de la administración autonómica, exige la adecuación de dicho procedimiento de depósito de fianzas a la práctica contractual en el arrendamiento de viviendas. Para ello, consideramos imprescindible la agilidad del procedimiento telemático que respete la UNIDAD DE ACTO del negocio jurídico arrendaticio en los dos momentos en los que interviene la fianza, como garantía de cumplimiento de los derechos y obligaciones por las partes. **Esta unidad de acto debe producirse, en primer lugar, en la CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA, durante la firma del contrato y, finalmente, en la DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA, durante la liquidación del contrato, entrega de llaves y finalización del arrendamiento.***

Se describen a continuación los hitos del procedimiento de depósito de fianzas, en la forma en que consideramos conveniente para adaptarse a la práctica y usos del mercado inmobiliario en la contratación del arrendamiento de viviendas.

1) CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA.-

- *En el momento de firma del contrato, en que la arrendataria entrega la mensualidad de renta en concepto de fianza.*
- *Mediante una aplicación que recoja todos los datos del contrato (según borrador del Decreto: a) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte de la parte arrendadora y arrendataria cuando sean personas físicas; razón social y NIF y representante cuando sea persona jurídica. b) Domicilio de la persona o entidad arrendadora, a efectos de notificaciones y correo electrónico, en su caso c) Datos identificativos del inmueble arrendado, incluyendo la dirección postal, año de construcción, y en su caso año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativa por usos, referencia catastral y calificación energética. d) Fecha del contrato de arrendamiento. e) Destino del inmueble arrendado. f) Renta anual y sistema de actualización. g) Plazo o duración del contrato. h) Importe de la fianza ingresada, y en su caso garantías adicionales. i) Tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos. j) Si la vivienda se alquila amueblada.) y que, finalmente abra la plataforma de “pago” para el ingreso mediante adeudo en cuenta bancaria o tarjeta de la parte arrendadora, expidiéndose el resguardo de depósito en ese mismo momento, como justificante de la fianza para ambas partes y anexo necesario de cualquier contrato de arrendamiento de vivienda*
- *Ese resguardo debe recoger todos los datos mencionados del contrato y la huella electrónica del depósito servirá para el control de vigencia, de información sobre las circunstancias de contratos y para el cruce de información con el resto de*





administraciones, siendo esta referencia requisito necesario de ayudas a arrendatarios o desgravación fiscal de arrendadoras.

2) DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.-

- La solicitud de devolución se debe realizar por la arrendadora tras la confirmación de finalización del contrato, por cumplimiento del plazo o por desistimiento voluntario de la arrendataria. En ambos casos, el conocimiento de la fecha de finalización, por ambas partes, debe producirse con una antelación mínima de 30 días, por comunicación de lo estipulado por la arrendadora o por preaviso de la arrendataria. De esta forma, la arrendadora podrá hacer la solicitud de devolución de la fianza, a la Hacienda pública, de forma telemática y con una antelación de 20-30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato.
- El objetivo de esta solicitud es que la devolución efectiva de la fianza, en la cuenta bancaria de la arrendadora, se realice antes de la fecha fin de contrato y, sea así, objeto de la necesaria liquidación económica que habrá de hacerse en el momento de entrega de llaves. Lo contrario, es decir, la no disposición de la fianza por las partes puede suponer el retraso de la liquidación, el anticipo de cantidades por alguna de las partes o, incluso el incumplimiento de la devolución o del pago de gastos.
- Sería conveniente la emisión de un justificante de la devolución de la fianza y cancelación del depósito, por parte de la administración autonómica, que firmen ambas partes, como justificante de la finalización del contrato, de la realización de la liquidación (pago o devolución) y como segundo anexo necesario y prueba del contrato finalizado.

En contestación a lo planteado procede señalar, lo siguiente:

I.- Con respecto a la primera cuestión y según puede leerse, la empresa plantea la **unidad de acto en la constitución de la fianza**, en el sentido de que sea durante la firma del contrato, y ya en ese momento, cuando se concluyan todas las gestiones que supone el depósito de la fianza; esto es, que las partes implicadas, arrendador y arrendatario, puedan realizar en el momento de la entrega y recepción material del dinero las gestiones administrativas adicionales que conlleva todo depósito ante la Administración pública.

Entendiendo que la unidad de acto planteada supone una importante mejora, en tanto que supone una simplificación de los trámites administrativos y una mayor celeridad, eficacia y eficiencia en el procedimiento, se ha estudiado a fondo la cuestión, para poder atender esta alegación, si bien, no se pretende que esa unidad de acto en la constitución del depósito de la fianza tenga que producirse en el momento de la firma del contrato, si no, que como establece el artículo 7.2 del Proyecto de Decreto, podrá realizarse en el plazo de 30 días desde la fecha de celebración del contrato.



Para ello, y en colaboración con la Dirección General de Tributos y Ordenación del juego, cómo órgano responsable de la Caja General de Depósitos de la Junta de Castilla-La Mancha, se ha trabajado en un procedimiento de constitución del depósito de fianzas del Régimen General en el que, con las adaptaciones necesarias, se recogen en el modelo 801, de “Resguardo de Constitución de Depósito o Garantía”, todos los datos que se precisan para la correcta gestión del procedimiento así como para el intercambio de información con otras administraciones, y se permite realizar la presentación y el pago telemático en ese momento. No es necesario ya, la separación del ingreso monetario, por un lado, y por otro, la formalización de la constitución de la fianza ante la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento que corresponda, puesto que dicha formalización se entiende con el propio ingreso. Tampoco es necesario aportar documentación alguna, descargando al interesado de la obligación de aportar una copia del contrato de arrendamiento, puesto que ya se aportan los datos del mismo, salvo por requerimiento expreso de la Administración, que podrá, en cualquier momento, verificar los datos comunicados.

Se propone, por tanto, una actuación única de todas las gestiones que, obviamente, ha precisado una modificación sustancial del Proyecto de Decreto, afectando, prácticamente, a la totalidad del texto, en especial a la sección 2ª del Capítulo I, referida al Régimen General, con el objetivo de mejorar y facilitar el procedimiento, para hacerlo más ágil y eficiente, evitando cargas administrativas innecesarias y racionalizando la gestión de los recursos públicos.

Por tanto, **se acepta la alegación formulada.**

II.- En cuanto a la **devolución** de la fianza, y pese a lo razonable de la propuesta, la misma vulnera la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos que señala que la fianza regulada en el artículo 36.1 dicha Ley debe estar a “*disposición* de la Administración autonómica o del ente público que se designe *hasta la extinción del correspondiente contrato...*”. No es posible, por tanto, que la devolución se realice antes de la fecha fin del contrato.

Por ello, y tal y como indica el artículo 12.1 del proyecto de Decreto, extinguido el contrato, la parte arrendadora declarará responsablemente este hecho y solicitará el ingreso de las cantidades depositadas en concepto de fianza, y el plazo de devolución, como establece el artículo 12.4, será de un mes, que es el tiempo necesario para efectuar las comprobaciones oportunas y gestionar la devolución.

No es admisible, por tanto, a la vista de lo indicado la alegación efectuada.





2.- Alegaciones de la Dirección General de Política Financiera, Tesorería y Fondos Comunitarios (Consejería de Hacienda y Administraciones Publicas); alegaciones realizadas el 22 de marzo de 2021.

Se reproducen a continuación:

[...]

“El proyecto del decreto en cuestión, en concreto su capítulo I, titulado "El Depósito de fianzas", contiene referencias a la Caja General de Depósitos en los diversos artículos, sobre lo que procede hacer las siguientes consideraciones

Artículo 12.4.

Establece que el plazo de devolución de la fianza será de un mes, transcurrido el cual sin haberse hecho efectiva la devolución, por causa no imputable a la persona interesada, el depósito devengará el interés legal correspondiente

Consideramos que la previsión de devengo de intereses contraviene lo preceptuado en el artículo 84.2 del Decreto Legislativo 1/2002, anteriormente citado, que expresamente establece "las cantidades depositadas no devengarán interés alguno", por ello debería suprimirse dicha previsión.

Además el plazo de un mes, debe redactarse de tal manera que se entienda solo referido al plazo relativo al procedimiento para dictar la resolución de devolución que corresponde al órgano gestor (Delegaciones Provinciales de Fomento) pero en ningún caso debe entenderse al plazo para dictar la resolución para proceder a la devolución material de la cantidad en cuestión (que corresponde a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas) puesto que la priorización en los pagos es competencia de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas en base a lo preceptuado en el artículo 62 del Decreto Legislativo 1/2002, ya citado. A mayor abundamiento, indicar que la Orden 11/2020, de 20 de enero, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan de disposición de fondos de la Tesorería de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece la priorización de los pagos, y en concreto en su disposición adicional primera preceptúa, que los pagos correspondientes a pagos no presupuestarios (como es el supuesto que nos ocupa) se atenderán en función de las disponibilidades de la tesorería, es decir, sin obligación temporal concreta. Por ello entendemos que la redacción propuesta se extralimita en las competencias atribuidas a la Consejería de Fomento, debiendo modificarse dicha redacción, puesto que la regulación sectorial que se propone, produce



interferencias cruzadas con otros pagos y todos ellos han de ser regulados con carácter global.

Artículos 8 y 9.

Debe entenderse que el "formulario de constitución de depósito", que se cita en dichos artículos son formularios específicos a presentar ante las Delegaciones Provinciales de Fomento, no obstante, la terminología empleada no la consideramos adecuada puesto que puede confundir con la de la propia de la Caja General de Depósitos (resguardos de constitución de garantías y depósitos, regulados en la Orden 31/2017, de 16 de febrero, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban los modelos de resguardo de constitución de depósitos y garantías en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se establece el procedimiento para su constitución). Por ello consideramos aconsejable buscar otra denominación que evite posibles confusiones a los ciudadanos".

En el caso de que la intención del Decreto sea la de definir específicamente los resguardos de depósitos de las fianzas en la Caja General de Depósitos, la norma afectaría a competencias de la Consejería de Hacienda y AA.PP. puesto que la Caja General de Depósitos, como ya hemos manifestado, depende de esta Consejería, y se debería suprimir dicha previsión.

Finalmente indicar que se considera necesario que el texto del proyecto de decreto incorpore una cláusula de salvaguardia de las competencias de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en relación con la Caja General de Depósitos, mediante la incorporación de una disposición final"

En contestación a lo planteado procede apuntar siguiendo el orden expuesto, lo siguiente:

I.- Se afirma que la previsión del artículo 12.4 del proyecto de decreto (que dice lo siguiente: *"El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes, transcurrido el cual sin haberse hecho efectiva la devolución, por causa no imputable a la persona interesada, el depósito devengará el interés legal correspondiente de devengo de intereses"*) pudiera contravenir lo preceptuado en el artículo 84.2 del Decreto Legislativo 1/2002, ley de Hacienda regional; este último precepto señala que *" las cantidades depositadas no devengarán interés alguno "*.

Para garantizar el principio de seguridad jurídica, y que se garantice un marco normativo estable, predecible, integrado y claro, evitando las contradicciones, se atiende a la alegación y se modifica el artículo 12.4, quedando como sigue: *"El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes"*.

Por tanto, se acepta la alegación formulada.





II.- Con respecto a la alegación relativa a la denominación del “*formulario de constitución de depósito*”, en el nuevo borrador, al proponer un procedimiento de constitución de depósito en un único acto, habiendo sido estudiado y desarrollado en colaboración con la Dirección General de Tributos y Ordenación del juego, tal y como ya se ha descrito en la argumentación sobre la aceptación de la alegación formulada por la Gerencia de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, existe un único formulario, por lo que se elimina la posible confusión en la terminología empleada en su denominación, que, en cualquier caso, no es otra que la indicada por la Dirección General de Tributos y Ordenación del juego.

Por tanto, **se acepta la alegación formulada.**

III.- En cuanto a la necesidad de incorporar al texto una cláusula de salvaguardia de las competencias de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en relación con la Caja General de Depósitos, se considera acertada la aportación, por lo que el texto de la Disposición Final Primera queda redactado como sigue: “*Se faculta al titular de la consejería con competencias en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto, sin perjuicio de las competencias sobre la Caja General de Depósitos que ostente la Consejería responsable de la misma.*”

Por tanto, **se acepta la alegación formulada.**



3.- Alegaciones formuladas por la Asociación Vecinal, Consumidores y Usuarios de Castilla-La Mancha. (CAVE CLM), efectuadas el 29 de marzo de 2021.

Se transcriben a continuación:

“Artículo 12. Solicitud de devolución de fianza.

[...]

2. En el formulario oficial de devolución se declarará responsablemente, por la persona o entidad arrendadora, que el contrato se ha extinguido. Las partes de mutuo acuerdo podrán solicitar que la devolución de la fianza se realice a favor de la persona arrendataria.

Se tendría que prever situaciones de discrepancias entre la parte arrendadora y arrendataria en los supuestos de retener la fianza por supuestos desperfectos en los inmuebles u otros, toda vez que la devolución recae en la parte arrendadora, puesto que se necesita el mutuo acuerdo para que la devolución se realice en favor de la persona arrendataria”

Artículo 23. Características del registro y adscripción orgánica.

1.- Dependiendo de la Dirección General competente en materia de vivienda de Castilla-La Mancha se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha el cual contendrá de manera ordenada los datos correspondientes a los contratos suscritos en los que exista la obligación de depositar la fianza.

Si no hay fianza ¿no hay registro de contrato..? Es muy posible que se tenga la tentación de omitir el depósito de fianza o que el contrato carezca de ella por el solo hecho de no tener que registrar el contrato de arrendamiento, por lo que el espíritu del punto 2 y 5 dejan de tener sentido... (Ambos puntos son indispensables para facilitar políticas útiles de vivienda).

En contestación a lo planteado procede aclarar, lo siguiente:

I.- Sobre la posibilidad de prever situaciones de discrepancias entre las partes arrendadora y arrendataria en los supuestos de retención indebida de la fianza, desperfectos etc.. conviene aclarar que tal materia es de naturaleza civil, careciendo esta Administración regional de competencia legal para regular dicha cuestión que pertenece a un ámbito que a esta Administración regional no le está constitucionalmente permitido regular, al ser una facultad enteramente Estatal. No dispone esta Comunidad Autónoma, por lo demás, de competencias arbitrales para resolver las eventuales discrepancias que puedan acaecer o sobrevenir entre las partes suscribientes de un contrato de arrendamiento a cuenta de la fianza y su imputación o no a los daños ocasionados en el inmueble.





En aras de la seguridad jurídica y para aclarar la cuestión planteada, se modifica el artículo 5 del proyecto de Decreto incorporando al apartado 8 la siguiente aclaración: “...*Tampoco podrá considerarse, en ningún caso, que la Administración Regional asume una función de arbitraje entre posibles discrepancias surgidas entre la parte arrendadora y arrendataria.*”, y añadiendo un apartado 9, que indica: “9. *Corresponde a los tribunales ordinarios resolver las controversias que se susciten entre las partes en relación con la restitución o retención de la fianza a la parte arrendataria a la finalización del contrato*”.

Por tanto, a la vista de lo indicado, no se acepta la alegación efectuada.

II.- Plantea el alegante, a continuación, el supuesto o la posibilidad de que no haya fianza por acuerdo entre las partes. La fianza sin embargo de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 36, y más allá de discrepancias doctrinales, es de derecho imperativo en el que no juega la autonomía de la voluntad, siendo por tanto de exigencia obligatoria entre las partes que suscriben o formalizan un contrato de arrendamiento acogido a la LAU. Lo recuerda la exposición de motivos de la Ley “*La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto*”. En la suposición, algo inusual, de que las partes no contemplaran en el contrato la exigencia de fianza, por así haberlo decidido, hay que aclarar que, sin perjuicio de otras consideraciones jurídico civiles, el arrendador continuaría obligado al depósito de la fianza frente a la Administración. En definitiva, que la obligación de depósito no se vería afectada por un pacto privado, manteniéndose subsistente el deber de depositar la fianza de comunicar los datos del contrato a la Administración.

Merece una aclaración aparte, la causa o el porqué de la expresión contenida en el artículo 23.1 infine, sobre el Registro de Contratos de arrendamiento, cuando alude a “*los contratos suscritos en los que no existe la obligación de depositar la fianza*”. Ya se ha dicho anteriormente que la fianza es obligatoria y que su no exigencia no afectaría a la obligación del depósito de la misma.

Pues bien, la norma con la citada expresión se está refiriendo en realidad a las Administraciones Publicas señaladas en el artículo 36.6 de la ley Ley de Arrendamientos Urbanos cuando estas actúan como arrendatarias, con lo que no tendrían que presentar los contratos en censo que se crea.

Por tanto, a la vista de lo indicado, no se acepta la alegación efectuada.



4.- Mejoras incorporadas por la Dirección General de Vivienda.

Finalmente, conviene motivar algunas mejoras incorporadas por la propia Dirección General de Vivienda, derivadas de la profunda revisión a la totalidad del texto que se ha llevado a cabo con el objetivo atender las alegaciones efectuada.

Sin entrar la modificación del orden del articulado, ni en correcciones a la redacción del texto para hacerlo más claro y comprensible, se han sumado las siguientes mejoras:

I.- Aprovechando la digitalización del procedimiento y los medios tecnológicos disponibles en la actualidad, se establece, con el artículo 5.4., un sistema de consulta un **sistema de consulta telemática de fianzas depositadas**, a disposición de los interesados, ya sean parte arrendadora o arrendataria, con el objetivo de alcanzar una mayor proximidad a la ciudadanía, y en aras de los principios de simplicidad, claridad, economía y eficiencia.

II.- Al eliminarse el “Resguardo de Depósito” del que se hablaba en el primer borrador, para no entrar en discordancia con el modelo 801 “Resguardo de constitución de depósito o garantía” y porque al tratarse de un expediente digitalizado no se precisa de tal Resguardo, en el artículo 8, se crea la **“Certificación de constitución del depósito de fianzas”**, que se emitirá a solicitud de cualquiera de las partes interesadas.

III.- A la vista de la necesidad administrativa de cerrar expedientes “muertos” con una antigüedad de varios años, sin poder localizar a las personas interesadas, se establece, tanto para el Régimen General como para el Régimen Especial de Concierto, la **prescripción del derecho a reclamar la devolución de la fianza**, que se fija en 5 años desde la finalización del contrato de arrendamiento o de la notificación de cese en el régimen de concierto.

IV.- Para eliminar cargas administrativas al ciudadano, se revisa la documentación necesaria, reduciéndola lo máximo posible, y **eliminando la obligación de la aportación del contrato**, tanto para el Régimen General como para el Régimen Especial de Concierto. Si se mantiene la obligación de aportar los datos que nutrirán el Censo Regional de Contratos de Arrendamientos de fincas urbanas de Castilla-La Mancha, ya que son necesarios para la gestión y el intercambio de información con otras administraciones.

V.- Según propuesta del representante del Decanato de Notarios de Castilla-La Mancha en la Comisión Regional de Vivienda, se modifica la designación del “Registro de Contratos”, para pasar a denominarse **Censo Regional de Contratos de Arrendamientos de fincas urbanas de Castilla-La Mancha**, terminología más adecuada para calificar la figura que se crea, y en consonancia con la denominación empleada en la Disposición Adicional Sexta de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

