

DECRETO ■■■/2021 DE ■■■ DE ■■■■■■■■■■, POR EL QUE SE REGULA EL DEPÓSITO DE FIANZAS Y EL CENSO REGIONAL DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DE CASTILLA-LA MANCHA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto 98/1984, de 4 de agosto por el que se regulaba la constitución de fianza por arrendamiento y suministros en el ámbito de la Comunidad Castellano-manchega, perseguía adecuar a la nueva realidad autonómica la antigua legislación estatal en materia de depósito de fianzas, una vez realizado, mediante el Real Decreto 615/1984, de 8 de febrero, 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, generando en ocasiones elevada incertidumbre jurídica. Dado el tiempo transcurrido, y en virtud de los principios de seguridad jurídica; simplicidad, claridad y proximidad a los ciudadanos; economía y eficiencia, se hace necesaria la elaboración de una nueva norma que traiga una completa revisión y adecuación del sistema de fianzas a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos y a la normativa actual sobre Administración electrónica. Es imprescindible incorporar, acorde a la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los nuevos medios de identificación y gestión electrónica que faciliten el ejercicio de derechos y obligaciones a través de medios electrónicos. Lo anterior, conllevará una organización y gestión más eficaz y eficiente del régimen de depósito de fianzas, abundando en la calidad de la información y la transparencia del sistema.

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, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, 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, recogía 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 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.

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.

II

El presente decreto establece, en desarrollo de lo expuesto anteriormente, la obligación del Depósito de Fianza correspondiente tanto a los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas celebrados en la región, de acuerdo con lo regulado en la Ley 29/1994, como los contratos de prestación de servicios que requieran el depósito de una fianza. Igualmente propone la creación de un Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de fincas urbanas de Castilla-La Mancha.

El decreto consta de veinticuatro artículos organizados en dos capítulos. Se aprecia pues una proporcionalidad y eficiencia en extensión de la norma propuesta. El primero se refiere al Depósito de Fianzas en sí, y se divide en tres secciones, la primera que regula los aspectos generales del depósito de fianzas y las segunda y tercera que desarrollan respectivamente los procedimientos general y especial de concierto, destinado este último a las empresas suministradoras de servicios urbanos que requieran dicho depósito y a aquellas otras que mantengan en el tiempo un determinado número de contratos de arrendamiento por un importe superior a 10.000 euros.

El capítulo segundo se refiere a la creación y funcionamiento del Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de fincas urbanas de Castilla-La Mancha, lo que mejorará el control del alquiler en el mercado y abunda en el principio de transparencia.

Por último, el decreto consta de una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una derogatoria y dos finales. La primera se refiere a las referencias orgánicas mencionadas en el decreto, las disposiciones transitorias aluden a los depósitos realizados hasta la fecha con papel de fianzas, a la prescripción del derecho a reclamar de las fianzas anteriores a la entrada en vigor del decreto y a los regímenes especiales de concierto existentes a la entrada en vigor del decreto, y en las disposiciones finales se establece la correspondiente habilitación de desarrollo normativo y la entrada en vigor del decreto tras su aprobación.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día xx de xxxxx de 2021.

Dispongo,

CAPÍTULO I

EL DEPÓSITO DE FIANZAS.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito de actuación.

El presente Decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha el régimen jurídico del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto de la vivienda, así como las que se exijan a las personas usuarias de suministros o servicios complementarios.

Por el presente Decreto se crea asimismo el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Artículo 2. Sujetos obligados.

1. Estarán obligados al depósito de las fianzas:

- a) Las personas físicas y jurídicas y entidades arrendadoras de fincas urbanas.
- b) Las personas subarrendadoras de fincas urbanas para uso distinto de la vivienda.
- c) Las empresas suministradoras de servicios, respecto de aquellas que hubieran exigido.
- d) Las Administraciones Públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler, cuando actúen como arrendadoras.

2. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos y es exigible con independencia de la efectiva constitución o no en los contratos, así como de la eventual renuncia a la misma por parte de la persona arrendadora o empresa suministradora.

Artículo 3. Fianzas 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 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 de las fincas destinadas a uso distinto de vivienda, la fianza será exigible en la misma forma señalada para los arrendamientos en el apartado anterior.

3. 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 y plazos a los aquí previstos para las fianzas exigidas y prestadas a la celebración de los contratos.

Artículo 4. *Fianzas en suministros y servicios.*

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

Artículo 5. *El depósito de fianzas.*

1. El importe de las fianzas obligatorias deberá ingresarse a nombre del órgano gestor correspondiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya sea mediante pago telemático o pago en entidad financiera colaboradora.

2. El depósito será gratuito, sin devengo de interés, y deberá mantenerse hasta la extinción del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial de concierto.

3. La enajenación de la finca o inmueble conllevará la subrogación de la persona cesionaria o adquirente en la exigibilidad, constitución y devolución del depósito de la fianza. La persona cedente o, en su defecto, la nueva persona titular deberá comunicar expresamente y justificar tal circunstancia a la Administración depositaria de la fianza.

4. Se establecerá un sistema de consulta telemática de fianzas depositadas a disposición de las personas interesadas, ya sean parte arrendadora o arrendataria.

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

6. No será necesario presentar soporte documental del contrato de arrendamiento, salvo por requerimiento expreso de la Administración, que podrá, en cualquier momento, verificar los datos comunicados, solicitando la aportación de la documentación que considere necesaria para la verificación de los mismos.

7. Los actos dictados por los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sobre el depósito de fianzas son susceptibles de recurso de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

8. La consignación del depósito no supondrá asunción de responsabilidad alguna por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha respecto de las cuestiones que se susciten entre las personas arrendadoras, suministradoras y arrendatarias o usuarias por los deterioros o responsabilidades de que respondan las fianzas. 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.

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.

Artículo 6. Regímenes de depósito.

1. Se establecen dos regímenes de depósito de las fianzas: el general y el especial de concierto.

2. El régimen general consiste en el ingreso directo del importe total de la fianza correspondiente a cada contrato de arrendamiento por parte de la persona o entidad arrendadora.

3. El régimen especial de concierto permite que la persona o entidad arrendadora pueda depositar únicamente el 90% del importe de las fianzas correspondientes a uno o varios contratos de arrendamiento en la forma prevista y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la sección tercera de este capítulo.

Sección 2ª. El Régimen General.

Artículo 7. Procedimiento de constitución del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos.

1. El depósito de fianzas en régimen general constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza de un contrato de arrendamiento en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. El plazo para constitución del depósito de la fianza será de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato. Dicho plazo, en caso de arrendamiento de viviendas con protección oficial comenzará a contarse desde la fecha del visado por parte del órgano competente en materia de vivienda protegida.

3. Se entenderá constituido el depósito de la fianza ante la Dirección General de Vivienda con el ingreso del importe correspondiente.

4. El ingreso de la fianza se formalizará mediante el modelo normalizado de Constitución de Depósito, disponible en el portal web de Vivienda <https://vivienda.castillalamancha.es/>. Una vez cumplimentados y validados los datos requeridos en el citado modelo, que incluirá los relacionados en el artículo 23.4 del presente Decreto, se podrá proceder al pago y presentación telemática. Las personas físicas que no dispongan de medios de identificación electrónica podrán generar el modelo para su impresión y realizar el ingreso en cualquiera de las entidades financieras colaboradoras.

5. En todo caso, las personas físicas que así lo requieran, serán asistidas, previa cita, en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento para la realización del procedimiento antes descrito, por funcionariado público habilitado.

6. Para el caso de inmuebles arrendados propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y pertenecientes al Patrimonio Separado de Vivienda, será la parte arrendataria la que procederá a la constitución del depósito de la fianza ante la administración regional formalizando el ingreso según lo indicado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

Artículo 8. Certificación de constitución del depósito de fianzas.

Las personas interesadas podrán solicitar certificados acreditativos de la constitución del depósito de la fianza a través de los medios previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, siendo órgano competente al que dirigirse la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la provincia donde radique el inmueble arrendado.

Artículo 9. Actualización de las fianzas.

1. En caso de actualización de los importes de las fianzas, se procederá a un nuevo depósito por el importe incrementado, del mismo modo que el indicado en el artículo 7 para su constitución, indicando expresamente la identificación del número de expediente de constitución del depósito de la fianza inicial, el nuevo importe de la misma y la fecha de su actualización.

Artículo 10. Subrogación.

En los supuestos de subrogación de la persona cesionaria o adquirente de la exigibilidad, constitución y devolución del depósito de la fianza, como consecuencia de la cesión del contrato o transmisión del inmueble, el nuevo titular podrá solicitar la correspondiente Certificación de Constitución de Depósito de Fianza.

Artículo 11. Pérdida, sustracción y destrucción del Certificado de constitución del depósito de fianzas.

La pérdida, la sustracción, la destrucción o el deterioro del documento de forma tal, que impida su debida identificación como Certificación de constitución del depósito de la fianza, no supondrá, en ningún caso, pérdida alguna de derechos. En cualquier caso, a instancias

de la parte interesada podrá emitirse el certificado de constitución de la fianza según se indica en el artículo 8.

Artículo 12. Solicitud de devolución de fianza.

1. Extinguido el contrato, la parte arrendadora declarará responsablemente en el formulario oficial al efecto este hecho, y solicitará el ingreso de las cantidades depositadas en concepto de fianza por dicho arrendamiento.

2. Las partes, de mutuo acuerdo, podrán acordar por escrito que la devolución de la fianza se realice a favor de la persona arrendataria, quedando ambas partes obligadas a mantener copia de este acuerdo.

3. Es órgano competente la Delegación Provincial de Fomento de la provincia donde se localiza el inmueble. Dicha Delegación podrá, en cualquier momento, verificar los datos comunicados para la devolución del depósito, solicitando, en su caso, la aportación de prueba válida en derecho que acredite la extinción del contrato y demás documentación que se considere necesaria, pudiendo realizar las comprobaciones de oficio que se estimen pertinentes.

4. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes.

5. El derecho a reclamar la devolución del importe de la fianza depositada prescribirá en el plazo de cuatro años, transcurridos desde la finalización del contrato de arrendamiento.

Artículo 13. Cese en el régimen general.

1. Se cesará en régimen general de depósito de fianzas:

- a) Por extinción de la obligación de depósito.
- b) Por acceso de la persona o entidad obligada al régimen especial de concierto.

2. Las personas interesadas en acogerse al régimen especial de concierto para el depósito de fianzas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14.2, procederán al traspaso al régimen de concierto de todas las fianzas que la misma persona tuviera ya depositadas en el régimen general. De esta manera, de las cantidades depositadas en el régimen general, se traspasará el 90% al nuevo régimen, procediendo a la devolución a la persona o entidad arrendadora del 10% restante.

Sección 3ª. El Régimen Especial de Concierto

Artículo 14. Régimen especial de concierto.

1. El régimen especial de concierto constituye un sistema especial respecto del régimen general de depósito de fianzas.

2. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas podrán potestativamente acogerse al régimen especial de concierto siempre que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Disponer de un mínimo de diez fincas urbanas arrendadas.
- b) Cuando la fianza o fianzas a depositar sean por importe igual o superior a diez mil euros.

3. Estarán acogidas obligatoriamente al régimen especial de concierto las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios análogos a fincas urbanas 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

4. Las personas o entidades que no estén obligadas a acogerse al régimen especial de concierto podrán incorporarse al mismo en cualquier momento, desde que cumplan los requisitos para acogerse a dicho régimen especial.

Artículo 15. *Solicitud de acceso al régimen especial de concierto.*

1. La solicitud de acceso al régimen especial de concierto se efectuará de forma telemática mediante el formulario oficial habilitado al efecto disponible en la sede electrónica y accesible desde el portal web de vivienda <https://vivienda.castillalamancha.es/>.

2. La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia de Escritura de constitución de la sociedad arrendadora, solo para personas jurídicas.
- b) Relación de fianzas, en archivo digital según el modelo establecido, con expresa indicación de las ya depositadas en régimen general.
- c) Acreditación de apoderamiento o representación.
- d) Autorización expresa a la Consejería de Fomento a realizar cuantas comprobaciones estime convenientes respecto a la cuantía de las fianzas constituidas y compromiso de aportar copia de los contratos de arrendamientos que fueran requeridos.
- e) En el caso de las fianzas ya depositadas por otro titular de un concierto, deberá aportarse copia de documento público que acredite la transmisión de los inmuebles entre las partes, justificando la subrogación en las fianzas depositadas y solicitando el traspaso del concierto inicial al nuevo concierto.

Artículo 16. *Resolución.*

1. La resolución por la que se conceda o se deniegue el régimen especial de concierto se dictará por la Dirección General de Vivienda, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles, notificándose a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en la

legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en la citada legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La resolución de concesión del concierto asignará un número identificativo a éste, especificará la cuantía inicial del depósito e indicará la forma de hacer el ingreso, en su caso.

4. La resolución podrá impugnarse de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17 Cuantía inicial del depósito.

1. La cuantía inicial del depósito ascenderá al 90% del total de las fianzas incluidas en el concierto.

2. El 10% restante quedará en poder de la persona o entidad arrendadora para hacer frente a la restitución a las personas o entidades arrendatarias de las fianzas correspondientes a los contratos extinguidos.

Artículo 18. Plazo para efectuar el depósito.

1. El plazo máximo para ingresar el importe de la cuantía inicial de depósito, en su caso, será de un mes a partir del día siguiente a la notificación de la resolución.

2. En el supuesto de que se deniegue el concierto, el plazo previsto en este decreto para efectuar el depósito de la fianza o fianzas en el Régimen General, cuando la empresa no estuviera previamente acogida al mismo, se reanudará al día siguiente de la notificación de la resolución denegatoria, sin que la interposición del correspondiente recurso suspenda esta obligación.

Artículo 19. Liquidaciones ordinarias.

1. Las personas o entidades arrendadoras acogidas al régimen especial de concierto deben presentar a la Dirección General de Vivienda, antes del 31 de enero de cada año, una autoliquidación de las fianzas constituidas, actualizadas y restituidas durante el año anterior ajustada al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha y accesible desde el portal web de Vivienda <https://vivienda.castillalamancha.es/>.

2. Si el resultado de la autoliquidación es positivo, el titular del concierto realizará el depósito del 90% de la cantidad correspondiente.

3. Si el resultado de la autoliquidación es negativo, la administración regional, tras la comprobación de la declaración y documentación complementaria, procederá a la

devolución del importe correspondiente en la cuenta bancaria indicada por el titular del concierto.

4. En el caso de autoliquidaciones con resultado cero deberán presentarse la autodeclaración y la documentación complementaria en los mismos términos y plazo.

5. La autoliquidación ha de ir acompañada de la siguiente documentación:

- a) La relación, en archivo digital según el modelo establecido, de todas las fianzas vigentes a 31 de diciembre del año anterior, con expresa indicación, en su caso, de las constituidas, actualizadas y restituidas durante ese año.
- b) En el caso de resultado positivo, justificante del ingreso de la cantidad correspondiente.

Artículo 20. *Liquidaciones extraordinarias.*

1. En el caso de que, a consecuencia de la extinción de uno o varios contratos de arrendamiento, la persona o entidad titular del concierto haya restituido fianzas por un importe superior al 10% mencionado en el párrafo 2 del artículo 17 de este decreto, podrá presentar ante la Dirección General de Vivienda una autoliquidación extraordinaria, con el fin de que se proceda a la devolución parcial del depósito en cuantía suficiente para alcanzar dicho porcentaje.

2. La liquidación extraordinaria se ajustará a lo previsto en el artículo 19, excepto en lo referido a las fechas de presentación y de vigencia de las fianzas.

Artículo 21. *Modificación del concierto.*

1. La adquisición por una nueva persona o entidad de las fincas urbanas acogidas al régimen especial de concierto, así como la fusión, absorción, transformación o escisión de la sociedad arrendadora que conlleve una subrogación en los contratos de arrendamiento y depósitos de las fianzas practicadas, dará lugar a la modificación del concierto.

2. La persona o entidad subrogada tendrá la obligación de comunicar su condición de persona o entidad subrogada en los derechos y obligaciones derivados de los contratos y presentar junto a la documentación recogida en el artículo 15.3 la que acredite el cambio de titularidad de las fincas.

3. La Dirección General de Vivienda, tomará razón de la modificación del concierto y dictará resolución en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la comunicación por la persona o entidad subrogada.

4. En el caso de traspasos de fianzas desde el régimen especial de concierto al régimen general, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha devolverá las cantidades ya depositadas correspondientes a las fianzas que se quieran traspasar, estando la persona o entidad arrendadora, obligada a constituir los depósitos correspondientes en el régimen general, en el plazo de un mes desde la notificación del traspaso.

Artículo 22. Cese en el régimen especial de concierto.

1. El cese en el régimen especial de concierto se producirá por:
 - a) solicitud de la persona o entidad arrendadora,
 - b) de oficio, cuando se hayan dejado de cumplir los requisitos de acceso establecidos en el artículo 14.2 durante más de tres ejercicios continuos; rigiéndose, a continuación, por el régimen general.
 - c) de oficio, cuando hayan transcurrido más de cinco ejercicios sin presentar la auto declaración anual; rigiéndose, a continuación, por el régimen general.
2. La solicitud de cese se efectuará por la persona o entidad arrendadora mediante el formulario oficial habilitado al efecto, disponible en la sede electrónica y accesible desde el portal web de vivienda, y deberá ir acompañada de una liquidación final en la que consten todos los movimientos de fianzas producidos desde la liquidación ordinaria o extraordinaria inmediatamente anterior.
3. En el caso de que se den las condiciones para que el cese se produzca de oficio, se notificará a la persona titular el acuerdo de Inicio del Expediente de Cese, dándole un plazo de 15 días para que formule las alegaciones que estime convenientes.
4. El cese se declarará mediante resolución de la persona titular de la Dirección General de Vivienda, notificándose a la persona titular del concierto.
5. El plazo máximo para la devolución de la cantidad depositada será de tres meses a partir de la notificación de la resolución de cese en el régimen especial de concierto. En el plazo de un mes a partir de la devolución, la persona o entidad arrendadora deberá proceder al depósito de las fianzas conforme a lo establecido en el Régimen General previsto en este decreto.
6. En el caso de que el cese se haya producido de oficio, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha retendrá las cantidades depositadas, hasta que la persona arrendadora cumpla con la obligación de constituir los depósitos de las fianzas correspondientes en el Régimen General. El derecho a reclamar la devolución de las cantidades retenidas prescribirá en el plazo de cuatro años, transcurridos desde la fecha de notificación de la resolución del citado cese.

CAPÍTULO II

CENSO REGIONAL DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DE CASTILLA-LA MANCHA

Artículo 23. Características del censo.

1. Dependiendo de la Dirección General de Vivienda se crea un Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha que contendrá, de

manera ordenada, los datos correspondientes a los contratos suscritos en los que exista la obligación de depositar la fianza.

2. El Censo tiene por objeto favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. Bajo la coordinación de la Dirección General de Vivienda, los órganos encargados de su gestión son la propia Dirección General de Vivienda y las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento.

4. La información contenida en el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha se cumplimentará por la persona interesada en el momento de realizar el depósito de la fianza, indicando los datos siguientes:

- a) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando la parte arrendadora sea persona física; razón social y NIF y representante cuando sea persona jurídica.
- b) Domicilio de la parte arrendadora a efectos de notificaciones y correo electrónico, en su caso.
- c) Datos identificativos del inmueble arrendado, incluyendo la dirección postal y referencia catastral.
- d) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando la parte arrendataria sea persona física; razón social y NIF y representante cuando sea persona jurídica.
- e) Fecha del contrato de arrendamiento.
- f) Fecha fin del contrato de arrendamiento.
- g) Renta mensual y sistema de actualización.
- h) Importe de la fianza ingresada.
- i) Uso del inmueble arrendado.
- j) Calificación energética del inmueble arrendado.
- k) Si la vivienda se alquila amueblada.
- l) Si la vivienda se alquila con trastero.
- m) Si la vivienda se alquila con alguna plaza de garaje (indicar su número).

5. En el Censo Regional de Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas constará la información relativa a la inscripción, modificación y cancelación de los mismos, y se distinguirá entre:

- a) Contratos de arrendamiento de viviendas con protección pública.
- b) Contratos de arrendamiento de viviendas libres.
- c) Contratos de arrendamiento para uso distinto de la vivienda.
- d) Contratos de suministros.

6. La gestión de la información de los contratos se llevará a cabo mediante procedimientos informáticos, de acuerdo con los principios de celeridad, agilidad administrativa y mínimo coste.

Artículo 24. *Derecho de acceso a la información y protección de datos.*

1. Las partes contratantes y sus causahabientes tendrán derecho de acceso a la información relativa a su contrato que conste en el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha.

2 El resto de personas podrá ejercer el derecho de acceso a los datos contenidos conforme a las previsiones legales y con las limitaciones derivadas de las leyes de Transparencia y Buen Gobierno y de la protección de datos de carácter personal.

3. La gestión de los datos personales tratados se realizará conforme a las previsiones legales y con las limitaciones derivadas de la protección de datos de carácter personal contenidas en la Ley orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos. Igualmente se incorpora la perspectiva de género, tal y como establece el artículo 7 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. *Referencias orgánicas.*

Las menciones hechas en el presente decreto a la Dirección General de Vivienda y a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento, se entenderán hechas a los órganos, departamentos, organismos o entidades que, en virtud de posteriores reordenaciones de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, asuman las competencias en materia de vivienda, o se deleguen las funciones relativas al depósito de las fianzas de arrendamientos de fincas urbanas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 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, salvo en lo relativo a la prescripción del derecho a exigir la devolución.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. *Fianzas anteriores.*

Para las fianzas depositadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, el plazo de cuatro años de prescripción para reclamar su devolución, citado en el artículo 12.5 del presente decreto, comenzará a correr:

- a) Si son de contratos de arrendamientos urbanos vigentes, cuando se resuelva el citado contrato.
- b) Si son de contratos de arrendamientos urbanos ya extinguidos, al día siguiente de la entrada en vigor del presente decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. *Regímenes especiales de concierto.*

Los regímenes especiales de concierto vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, mantendrán su vigencia, si bien se someterán en cuanto a su sistema de gestión, obligaciones y causas de extinción, a lo aquí dispuesto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogados:

- a) 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.
- b) 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,
- c) Cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. *Habilitación de desarrollo.*

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.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En Toledo, a xx de xxxxxxxxxxx de 2021

El Presidente.

Don

El Consejero.

Don.....