



INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL DEPÓSITO DE FIANZAS Y EL CENSO REGIONAL DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS DE CASTILLA LA MANCHA

En fecha 30 de septiembre de 2021, se ha recibido en este Gabinete Jurídico, a través de la Vicepresidencia de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, consulta sobre el proyecto de Decreto de por el que se regula el depósito de fianzas y el censo regional de contratos de arrendamientos de fincas urbanas de Castilla-La Mancha.

El presente informe se emite en virtud de los preceptos 10.1 a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y 11.a) del Decreto 128/1987, de 22 de septiembre, de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico.

Para la elaboración del mismo se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del proyecto de Decreto de 23 de junio de 2020.
- Resolución del inicio del proyecto de Decreto de 17 de diciembre de 2020.
- Informe de Impacto por razón de género de 4 de febrero de 2020.
- Informe de la Asesoría Jurídica de Fomento de 8 de febrero de 2021.
- Informe de la Dirección General de Presupuestos de 4 de marzo de 2021.
- Acreditación de sometimiento del proyecto de Decreto al Consejo Regional de Consumo de 29 de marzo de 2021.
- Acreditación de sometimiento del proyecto de Decreto al Comisión Regional de Vivienda de 21 de abril de 2021.
- Proyecto definitivo de Decreto

A la vista de los anteriores documentos, procede emitir informe con base en los siguientes



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- COMPETENCIA.

El artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 31.1.2ª de su Estatuto de Autonomía.

El artículo 36 de la Ley 11/2013, de 25 de septiembre de 2013, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, dispone en su apartado primero que “El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Consejo de Gobierno, sin perjuicio de la facultad de sus miembros para dictar normas reglamentarias en el ámbito propio de sus competencias”

SEGUNDO.- TRAMITACIÓN.

El ya citado artículo 36 de la Ley 11/2013, de 25 de septiembre de 2013, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, añade en el segundo apartado que “El ejercicio de dicha potestad requerirá que la iniciativa de la elaboración de la norma reglamentaria sea autorizada por el Presidente o el Consejero competente en razón de la materia, para lo que se elevará memoria comprensiva de los objetivos, medios necesarios, conveniencia e incidencia de la norma que se pretende aprobar”. Exigiendo el apartado tercero que en la elaboración de la norma se recaben los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como cuantos estudios se estimen convenientes.



En la tramitación del presente procedimiento se ha cumplido con la mencionada exigencia, quedando pendiente, por razón cronológica, del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



TERCERO.- FONDO.

El proyecto de Decreto sometido a informe se promueve en ejercicio de la potestad reglamentaria del Gobierno autonómico y del título competencial plasmado en el artículo 148.1. 3ª de la Constitución y asumido por esta Comunidad Autónoma en el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, que le otorga competencia exclusiva sobre “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”.

Además, en lo que se refiere a los arrendamientos, ya sean de vivienda o de uso distinto, tiene anclaje legal en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que exige que a la celebración de los contratos de arrendamiento se preste una fianza en metálico, equivalente a una mensualidad, o dos, respectivamente, según se trate de arrendamiento de viviendas o para uso distinto de vivienda.

Con respecto a las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios análogos, el soporte jurídico para la exigencia del depósito de fianza se encuentra, actualmente, en el Decreto 98/1984, de 4 de agosto.

En definitiva, el proyecto de Decreto tiene amparo normativo en la Constitución, en el Estatuto de Autonomía, y en la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo conforme, en consecuencia, con las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda y prestación de fianzas y depósitos.



No obstante lo anterior se hacen las siguientes observaciones:

1ª) Por correcta técnica legislativa sería conveniente prescindir de la reproducción literal que en el artículo 3 se hace de parte del artículo 36 de la Ley 29/1984, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; pues con ello se evita que ante una eventual modificación de este precepto legal la norma autonómica quede desactualizada.

2ª) En el artículo 5.3, primer inciso, sería conveniente jurídicamente cambiar el término “subrogación de la persona cesionaria o adquirente” por el de “subrogación de la obligación en la persona cesionaria o adquirente”. En el mismo sentido, en el artículo 10, primer inciso sería conveniente cambiar la preposición “de” por la preposición “en”.

3ª) En el artículo 12.4 sería conveniente determinar el dies a quo del plazo.

CONCLUSIONES

Por lo expuesto, a la vista de la documentación remitida, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1 a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y 11.a) del Decreto 128/1987, de 22 de septiembre, de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto de Decreto por el que se regula el depósito de fianzas y el censo regional de contratos de arrendamientos de fincas urbanas de Castilla-La Mancha.





Castilla-La Mancha

Es todo cuanto este Letrado tiene el honor de informar, no obstante V.I. resolverá lo que estime más acertado.



En Toledo, a fecha de firma

El Letrado

Vº Bº La Directora de los Servicios Jurídicos

Firmado digitalmente el 11-10-2021
por Ángel Quereda Tapia
con NIF



Firmado digitalmente el 11-10-2021
por María Belén López Donaire
con NIF

Ángel Quereda Tapia

Mª Belén López Donaire

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 39C939E4555AD7F0E4E1C9