



## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA TRAMITACION DEL BORRADOR 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.

---

### 1. ANTECEDENTES. –

El origen del depósito de fianzas debe buscarse en la Ley de 19 abril 1939 por la que se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, la cual vino a configurar el depósito de las fianzas que debían prestar los arrendatarios a los arrendadores como uno de los recursos económicos del Instituto. A tal fin, se impuso la obligación al arrendador de proceder al depósito de dichas fianzas a disposición del organismo público citado.

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.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en materia de constitución de depósitos de fianzas ha venido aplicando 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. Nuestra normativa autonómica se completó con 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, la cual fue modificada 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. Estas normas remiten aún al Decreto de 11 marzo 1949, de Papel de Fianzas; norma preconstitucional que sigue todavía vigente por efecto de la disposición final 2ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 diciembre 1964 y, más recientemente, por la vigente Ley 29/1994 de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU en adelante), en su disp. derogatoria única,



puesto que lo deroga si bien a partir del momento en que se dicten las correspondientes normas autonómicas

El régimen jurídico del depósito de las fianzas arrendaticias constituye pese al tiempo transcurrido una de las cuestiones pendientes de abordar por esta Administración de cuantas en la actualidad se plantean en materia de vivienda y arrendamientos urbanos.

## 2. CONVENIENCIA DE LA NORMA.

Con el material normativo descrito es con el que hasta el momento se ha tratado de adecuar a la realidad autonómica, la antigua legislación estatal en materia de depósito de fianzas. Y es lo cierto, en suma, que treinta y cinco años después este marco jurídico autonómico está totalmente desfasado. Es por ello absolutamente conveniente y necesaria la completa revisión y adecuación a la legislación vigente de la obsoleta normativa autonómica, particularmente a los recientes cambios normativos introducidos en materia de transparencia e intercambio de información entre las distintas Administraciones Públicas para el ejercicio de las políticas públicas.

## 3.- REGULACION ESTATAL Y FINALIDAD DE LA NORMA.

El régimen jurídico del depósito de fianzas se regula actualmente en 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. 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 se establece específicamente en el artículo 36, habilitando a las Comunidades Autónomas, la disposición adicional tercera, para que regulen la obligación de los arrendadores de depositar el importe de las fianzas, sin devengo de interés, a disposición de la administración autonómica.

La finalidad de los depósitos de fianzas, fue, desde su origen la de ser un medio económico del Instituto Nacional de la Vivienda, -hoy organismos análogos autonómicos-, destinados a financiar la actividad pública en materia de vivienda. Así lo pone de manifiesto todavía hoy la Exposición de Motivos de la vigente LAU al señalar que su depósito obligatorio “*se ha revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda*”.

Posteriormente, 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, ha añadido a la anterior otra finalidad: servir de herramienta o instrumento de colaboración para obtener información sobre localización de viviendas y de contratos de arrendamiento, todo ello con la pretensión, dice la norma, de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno en materia de vivienda.



Una última reforma de la citada Ley de arrendamientos urbanos ha sido llevada a cabo por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, la cual ha introducido importantes cambios con objeto de favorecer la transparencia y para facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas entre las administraciones públicas, requiriendo para ello que la normativa autonómica que regule el depósito de fianza recoja un conjunto de datos que deberán aportarse por el arrendador.

#### 4. IMPACTO DE LA INICIATIVA.

a) Jurídico. Es conveniente, para centrar el objeto del decreto, hacer la distinción entre la fianza que ha de ser prestada por el arrendatario, y exigida por el arrendador, y el ulterior depósito de la misma. Nos encontramos pues, ante dos obligaciones de naturaleza jurídica distinta y diversas finalidades. La primera, es una garantía del arrendador de naturaleza civil y por tanto ajena a nuestra pretendida norma. La obligación de depositar tal fianza, en cambio, es de naturaleza administrativa, y es precisamente el objeto de este decreto.

La citada norma deroga al completo la normativa autonómica en materia de depósito de fianzas que comprende actualmente:

1.- 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.

2.- La Orden de 5 de marzo de 1985 sobre constitución de fianzas por arrendamientos y servicios en el ámbito de Castilla-La Mancha

b) Género. La norma es neutra en este aspecto, careciendo de cualquier repercusión, negativa o positiva, en esta materia.

c) Cargas administrativas. Se remite la norma a la coordinadora de la Consejería en esta materia la cual es la encargada de analizar la simplificación de procedimientos. No obstante, procede informar que el Decreto implica la creación y llevanza de una aplicación informática específica para tal fin, por lo que la carga de trabajo actual y el intercambio de datos será mucho más ágil y eficaz, lo que supone una disminución importante de las cargas administrativas.

#### 5. CONTENIDO DEL DECRETO AUTONÓMICO.

El presente decreto establece, en desarrollo de lo expuesto anteriormente, la obligatoriedad 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 Registro de Contratos de Arrendamientos Urbanos y regula su funcionamiento.

El decreto consta de veinticuatro artículos organizados en dos capítulos. 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 Registro de Contratos de Arrendamientos Urbanos de carácter regional.

Por último, el decreto consta de dos disposiciones transitorias una derogatoria y dos finales. Las dos primeras se refieren a los depósitos realizados hasta la fecha con papel de fianzas 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.

## 6.- INCIDENCIA ECONOMICA DEL DECRETO.

En la actualidad, según los datos que obran en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento, se encuentran depositadas en esta Administración, un total de 17.324 fianzas de régimen general, que suponen más de 38 millones de euros, y cuya distribución por provincias se indica a continuación:

	Nº DE VIVIENDAS	IMPORTE VIVIENDA	OTROS USOS	IMPORTE OTROS USOS	TODAS	IMPORTE TOTAL
<b>ALBACETE</b>	2.728	2.829.855,66 €	2.835	2.798.682,03 €	<b>5.563</b>	<b>5.628.537,69 €</b>
<b>CIUDAD REAL</b>	3.603	2.038.198,53 €	366	2.034.695,58 €	<b>3.969</b>	<b>4.072.894,11 €</b>
<b>CUENCA</b>	294	79.553,93 €	32	228.461,05 €	<b>326</b>	<b>308.014,98 €</b>
<b>GUADALAJARA</b>	1.482	5.914.219,44 €	407	7.319.807,85 €	<b>1.889</b>	<b>13.234.027,29 €</b>
<b>TOLEDO</b>	4.418	7.480.206,62 €	1.159	7.480.952,49 €	<b>5.577</b>	<b>14.961.159,11 €</b>
<b>TOTAL c/m</b>	<b>12.525</b>	<b>18.342.034,18 €</b>	<b>4.799</b>	<b>19.862.599,00 €</b>	<b>17.324</b>	<b>38.204.633,18 €</b>

Como puede observarse, Toledo y Guadalajara son las provincias con más incidencia económica, puesto que solo ellas dos superan los 18 millones de euros, quedándose la suma de las otras tres en menos de 10 millones. Toledo es también la más numerosa en cuanto al número de fianzas, igualada con Albacete, si bien triplica a esta última en importe. Guadalajara en cambio, suponen un impacto económico muy importante, sin embargo, en número de depósitos se sitúa en cuarto lugar, debido sobre todo a los alquileres de usos distintos a viviendas, lo cual es debido a la incidencia del tejido empresarial de la zona del corredor del Henares.



La provincia de Cuenca tiene un impacto significativamente inferior al resto tanto en número como en importe.

Sin perjuicio de lo anterior hay que señalar que la norma no tiene impacto económico en el presupuesto de gastos.

## 7.- CONSULTA PUBLICA

La publicación para consulta pública del Decreto de Fianzas se realizó el 12 de marzo de 2020, iniciándose el plazo para alegaciones el día siguiente 13. No obstante el 14 de marzo de 2020 se acordó el estado de alarma y se suspendieron los plazos administrativos. Una vez reanudados estos el día 1 de junio, los 20 días naturales de plazo de exposición y consulta han vencido el 19 de junio de 2020.

Pues bien, no se han efectuado aportaciones o alegaciones al texto expuesto.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA

Ines Sandoval Tormo

