

## INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 12/1997, DE 4 DE JUNIO, REGULADORA DE LAS ACTUACIONES INSPECTORAS Y DE LA POTESTAD SANCIONADORA EN MATERIA DE DEPÓSITO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

13/2024

### I. ANTECEDENTES

Con fecha de 20 de agosto de 2024, ha tenido entrada al registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el "*Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid.*", formulada por la Secretaria General Técnica de la Consejería Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid.

Según indica la MAIN del proyecto, se ha llevado a cabo el trámite de consulta pública, según establece el artículo 5 del *Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid* y del artículo 60 de la *Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid*. Se llevará también a cabo el trámite de audiencia e información públicas.

### II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis modifica el régimen de recursos y de la potestad sancionadora en materia de depósito de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid, con los siguientes objetivos principales:

- Se adecúa el régimen de recursos administrativos a la regulación actual de la Comunidad de Madrid, pasando las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social a poner fin a la vía administrativa. Así, el recurso a interponer frente a estas resoluciones será el potestativo de reposición ante este mismo órgano.

- Se adecúa el límite máximo de las sanciones por infracción leve a la evolución de los precios del mercado arrendaticio, fijando el límite máximo en caso de sanción por infracción leve en 12.000 euros, actualizando el límite o tope de 6.000 euros existente en la actualidad, con el fin de evitar que resulte más beneficioso el incumplimiento de la Ley.
- Se modifican las referencias que hace la ley a normativa ya derogada y se adapta la norma a la estructura organizativa actual eliminando las referencias al extinto IVIMA, actualmente Agencia de Vivienda Social, adaptando además las cuantías al euro al ser esta la moneda de curso legal.

### III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, al incluir entre sus funciones la de “informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

#### IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias, se considera que esta iniciativa tendrá un impacto positivo en la ciudadanía, ya que contribuirá a un cumplimiento efectivo de la normativa en materia de fianzas de arrendamientos.

En este sentido, hay que recordar que estas fianzas se configuran como un elemento de la política de control social de vivienda, destinando los recursos generados con esos fondos a la promoción pública de viviendas y a obras de rehabilitación y remodelación de las zonas más desprotegidas. Asimismo, y de acuerdo con la Disposición Adicional Única de la Ley 12/1997, de 4 de junio, los recursos generados por la aplicación de esta Ley serán destinados íntegramente a la promoción pública de viviendas.

Por ello, **no se plantean observaciones** al *Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid*.

#### V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 04 de septiembre de 2024, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el *“Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid”*.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

LA SECRETARIA

Vº Bº  
LA PRESIDENTA, por delegación