

INFORME DE LEGALIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO 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”

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 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, se informa cuanto sigue:

I. OBJETO Y CONTENIDO

La presente propuesta normativa tiene como fines y objetivos la actualización de los siguientes aspectos que han quedado desfasados u obsoletos por el transcurso de más de dos décadas desde la entrada en vigor de la norma:

- El régimen del recurso administrativo contra las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social, adaptándose a lo previsto en el artículo 53.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, tras la modificación operada mediante la Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El recurso a interponer frente a las Resoluciones del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social será el de reposición ante este mismo órgano.

- Fijar el límite máximo en caso de sanción por infracción leve en 12.000 euros, actualizando el límite o tope de 6.000 euros actualmente fijado en la norma. Un importe que tras más de 25 años de vigencia ha quedado desfasado con la evolución de los precios del mercado arrendaticio desde su entrada en vigor; en concreto, de acuerdo con los datos del INE sobre actualización de rentas en aplicación del IPC, los precios de alquiler se han revalorizado desde el año 1997 a día de hoy alrededor de un noventa por ciento. En todo caso, este nuevo tope de sanción por infracción leve únicamente afectará a los alquileres de mayor importe, habida cuenta las cuantías de dichas sanciones resultan de la aplicación de unos porcentajes sobre el precio del alquiler, los cuales no se han modificado.

- Por último, se pretende modificar las referencias que hace la ley a normativa ya derogada y adaptar la norma a la estructura organizativa actual eliminando las referencias al extinto IVIMA, actualmente Agencia de Vivienda Social, así como adaptar las cuantías al euro al ser esta la moneda de curso legal.

La ley se estructura en una parte expositiva, otra dispositiva, integrada por un artículo único con seis apartados, y una parte final, integrada por una disposición transitoria única y una disposición final única.

II. MARCO COMPETENCIAL

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia plena sobre la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda.

El artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regula el régimen de la fianza de arrendamientos urbanos, estableciendo que a la celebración del contrato será obligatoria su exigencia y prestación. La disposición adicional tercera de la citada Ley permite a las Comunidades Autónomas establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana depositen su importe a disposición de la administración autonómica o del ente público que se designe, hasta la extinción del correspondiente contrato.

La gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitos en su territorio y a los suministros prestados a los mismos está encomendada a la Agencia de Vivienda Social, de conformidad con lo previsto en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, y en el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

III. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

En cuanto a su tramitación se ha seguido el procedimiento ordinario, previsto en el artículo 4.2 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, constando en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:

- a) El proyecto ha sido sometido al trámite de Consulta Pública Previa del 1 al 21 de marzo de 2024 (ambos inclusive), previo acuerdo del Consejo de Gobierno del 28 de febrero de 2024. Finalizado el plazo, no se recibieron alegaciones.
- b) Durante su tramitación se han solicitado y emitido los siguientes informes:
 - Informe de coordinación y calidad normativa de la entonces Consejería de Presidencia, Justicia e Interior, en el que se recogen diversas observaciones de contenido y de técnica normativa, que han sido incorporadas.

- Informes de las Secretarías Generales Técnicas en los que no realizan observaciones, salvo las de la Consejería de Digitalización, que han sido incorporadas en su totalidad y las de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, contestadas en la MAIN.
 - Informes de impactos sociales:
 - Impacto por razón de Género de la Dirección General de Igualdad, en el cual se concluye que se aprecia un impacto neutro por razón de género.
 - Impacto en la familia, infancia y adolescencia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad: no se efectúan observaciones por estimarse que dicho proyecto no tiene impacto en materia de familia, infancia y adolescencia.
 - Otros informes:
 - Informe del Consejo de Consumo que informa favorablemente el proyecto normativo.
- c) El proyecto ha sido sometido al trámite de Audiencia e información Pública por un período de 15 días hábiles, del 8 al 28 de octubre 2024 (ambos inclusive). Finalizado el plazo, no se recibieron alegaciones.
- d) En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, el presente proyecto debe someterse a informe del Servicio Jurídico.

IV.- ADECUACION A LA LEGALIDAD VIGENTE.

La competencia de la Comunidad de Madrid se adecúa a lo establecido en el Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, artículo 26.1.4., en relación con el artículo 26.2, que le atribuye la plenitud de la función legislativa, así como la potestad reglamentaria y función ejecutiva en materia de vivienda y Artículo 21.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Por ello, ostenta título competencial suficiente para modificar la norma objeto del presente informe, que goza de la suficiente cobertura legal, de manera que en virtud de lo señalado tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, lo que le permite establecer sus propios instrumentos normativos.

Asimismo, se adecúa a las competencias que pueden asumir las Comunidades Autónomas en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 y la Disposición Adicional 3ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

A la vista del análisis de las cuestiones competenciales indicadas se considera que el anteproyecto de ajusta al orden constitucional de distribución de competencias, y se adecúa al derecho nacional al ejercerse funciones asignadas a la Comunidad Autónoma por la propia Ley, que fue aprobada por el Estado y no interfiere en las competencias de la Unión Europea, por lo que tiene engarce en ella.

Igualmente, la propuesta normativa se adecua a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 2 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.

CONCLUSIÓN

La norma propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido, a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico vigente. Igualmente, en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el ya citado artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por lo que procede continuar con su tramitación, con remisión final de lo actuado a la Comisión Preparatoria previa a su aprobación definitiva en el Consejo de Gobierno.

En Madrid, a fecha de firma

EL TÉCNICO DE APOYO

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
(P.S. Orden 05/11/2024)