Comunidad de Madrid

N.º Y AÑO DEL EXPEDIENTE

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

REFERENCIA

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE , POR EL QUE SE APRUEBA EL PROYECTO 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 Y SE ORDENA SU REMISIÓN A LA ASAMBLEA DE MADRID PARA SU TRAMITACIÓN EN LECTURA ÚNICA.

.

La Ley 12/1997, de 4 de junio, regula las actuaciones inspectoras y el régimen sancionador aplicable al incumplimiento de las obligaciones relativas al depósito de las fianzas derivadas de los arrendamientos urbanos en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

La experiencia acumulada durante más de veinticinco años de vigencia de la norma ha puesto de manifiesto la conveniencia de proceder a su actualización para adecuarla tanto a las modificaciones producidas en el ordenamiento jurídico con posterioridad a su aprobación como a la evolución de la realidad económica y organizativa sobre la que proyecta sus efectos.

En particular, resulta necesario adaptar el régimen de recursos administrativos frente a las resoluciones sancionadoras dictadas por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social 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, en la redacción resultante de la Ley 8/1999, de 9 de abril, clarificando que tales resoluciones agotan la vía administrativa y que contra las mismas cabe recurso potestativo de reposición.

Asimismo, la modificación proyectada actualiza las cuantías máximas previstas para determinadas sanciones administrativas, adecuándolas a la evolución experimentada por el mercado arrendaticio desde la aprobación de la Ley 12/1997, garantizando el mantenimiento de la eficacia disuasoria del régimen sancionador y reforzando el cumplimiento de las obligaciones legales de depósito de fianzas.

Igualmente, se corrigen referencias normativas actualmente derogadas, se adapta el texto legal a la estructura organizativa vigente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se actualizan determinadas referencias económicas expresadas originalmente en pesetas.

El texto proyectado se compone de 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.

La regulación proyectada resulta plenamente compatible con la normativa estatal sobre arrendamientos urbanos y con el marco general de la potestad sancionadora administrativa, contribuyendo a mejorar la seguridad jurídica y la correcta aplicación de las obligaciones relacionadas con el depósito de fianzas en la Comunidad de Madrid.

D E C I S I Ó N

En su virtud, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, previa deliberación, en su reunión del día

ACUERDA

PRIMERO.- Aprobar el proyecto 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, que se adjunta como Anexo al presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Ordenar su remisión a la Asamblea de Madrid y solicitar su tramitación parlamentaria en lectura única.

Madrid, a

EL CONSEJERO DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Jorge Rodrigo Domínguez

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Isabel Díaz Ayuso

MOD. 41. UNE A-4

ANEXO

Proyecto de Ley por la 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, 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 artículo 4 del 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, así como en los artículos 1.1.f) del 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.

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, establece y regula la potestad sancionadora y de vigilancia e inspección de la Comunidad de Madrid respecto del cumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas.

La modificación que se pretende acometer, en primer lugar y por razones de seguridad jurídica, viene a actualizar el régimen de recursos administrativos contra las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en materia de fianzas de arrendamiento establecido en el artículo 10 de la citada ley, que preveía la interposición de «recurso ordinario ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte», para adecuarlo 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, cuya modificación, operada por 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, dispuso que «Los actos dictados por los órganos de gobierno de los organismos autónomos agotan la vía administrativa, salvo que su ley de creación establezca otra».

MOD. 41. UNE A-4

Ni el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni la derogada Ley 1/1993, de 14 de enero, de Reordenación de Funciones y Organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, establecieron excepción alguna a lo previsto en el artículo 53.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre.

Resulta por tanto necesario adecuar a la normativa actual el régimen de recursos administrativos que procede interponer contra las resoluciones del Director Gerente en materia de fianzas, que agotan la vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 53.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre.

Asimismo, teniendo en cuenta que la fijación de las sanciones administrativas está sometida a reserva de ley, en cumplimiento del principio de tipicidad en el ámbito de potestad sancionadora y, siendo preciso arbitrar medidas para evitar que resulte más beneficioso el incumplimiento de la ley, se actualiza el límite fijado en la norma como cuantía máxima en caso de imposición de sanciones por infracciones leves; un importe que, tras más de veinticinco años de vigencia, ha quedado desfasado con la evolución de los precios del mercado arrendaticio desde su entrada en vigor; y, consecuentemente, queda elevada la cuantía mínima de la sanción por la comisión de las infracciones graves tipificadas en el artículo 8.2.c) y d).

Por último, se modifican las referencias que hace la ley a normativa ya derogada, se adapta su contenido a la estructura organizativa actual de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, eliminando las referencias al extinto Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA), actualmente Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y se adaptan las cuantías al euro, al ser esta la moneda de curso legal.

El contenido de la norma se ajusta a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 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.

En cuanto a los principios de necesidad y eficacia, la regulación propuesta persigue una mayor claridad, seguridad jurídica y coherencia funcional y organizativa en la delimitación de sanciones y en la atribución de la competencia para su imposición, en aras a la preservación del interés general que la administración pública tiene encomendada, siendo la ley el instrumento adecuado para regular las materias objeto de la modificación.

Dado que la materia sancionadora ha de regularse en una norma con rango de ley, la modificación de esta norma constituye la forma adecuada de introducir la nueva regulación, limitándose a los aspectos mínimos necesarios para cumplir el fin perseguido, lo que asegura también el cumplimiento del principio de proporcionalidad.

El principio de seguridad jurídica queda asimismo salvaguardado, generando un marco normativo estable que facilita la comprensión del contenido de la norma la cual es coherente con las competencias y los ordenamientos jurídicos nacional y de la Unión Europea.

MOD. 41. UNE A-4

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado el trámite de consulta pública, así como los trámites de audiencia e información pública, a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos en los 16 y 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y los artículos 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Además, una vez aprobada la norma se publica en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El principio de eficiencia queda garantizado ya que no se generan nuevas cargas administrativas.

«Artículo único. *Modificación de 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».*

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, queda modificada como sigue:

Uno. El párrafo primero del artículo 2 queda redactado en los siguientes términos:

> «La competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora regulada por la presente ley, así como de las funciones de inspección y vigilancia en la materia, corresponde a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid».

Dos. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

> «Artículo 4. *Multas coercitivas.*
>
> 1. El Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid podrá imponer multas coercitivas reiteradas en plazos de cuatro meses, con independencia de las sanciones que se impongan a los infractores, con la finalidad de hacer cumplir las obligaciones impuestas por esta ley y por cualquier otra disposición aplicable a la Comunidad de Madrid en materia de depósito de fianzas.
>
> 2. La cuantía de las multas coercitivas estará constituida por el 2 por 100 de la cantidad no depositada, cuando ésta fuere la obligación incumplida.
> Respecto de las restantes obligaciones, la multa a imponer será entre 30,05 y 300,50 euros, en la cuantía que se determine reglamentariamente para cada tipo de infracción.
>
> 3. Instruido el procedimiento de imposición de una multa coercitiva por el órgano competente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, e inmediatamente antes de su resolución por el Director Gerente, se pondrá de manifiesto a los interesados junto con la propuesta de resolución, concediéndoles un plazo de quince días durante el cual podrán formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes».

MOD. 41. UNE A-4

Tres. Los apartados 1 y 2 del artículo 5 quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en virtud de las funciones de vigilancia e inspección que le atribuye el artículo 2, desarrollará las actividades precisas en orden a la determinación, conocimiento y comprobación de los datos referentes al cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley.

A estos efectos, el personal funcionario adscrito a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que tenga atribuidas funciones de vigilancia y control de fianzas, tendrá la consideración de Agente de la Autoridad.

2. Los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de exigencia y depósito de fianzas, en los términos establecidos por el artículo 3, deberán prestar su colaboración a los órganos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en el desarrollo de las funciones inspectoras, suministrando los datos y documentos que les sean requeridos. Asimismo, se establece el deber de atender los requerimientos de comparecencia ante los inspectores de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid cuando al efecto fueren debidamente requeridos».

Cuatro. El apartado 1 del artículo 6 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Concluida la pertinente inspección, el órgano competente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, una vez comprobado el cumplimiento por los sujetos responsables de las obligaciones establecidas, extenderá acta de la inspección que acredite su conformidad».

Cinco. El apartado 1 del artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La comisión de las infracciones tipificadas en el artículo 8 conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones graves tipificadas en el artículo 8.2.a) y b) se sancionarán con multa desde el 26 por 100 hasta el 50 por 100 de la cuantía de la fianza no exigida o no depositada, con un tope de 90.151,80 euros.

b) Las infracciones graves tipificadas en el artículo 8.2.c) y d) se sancionarán con multa desde 12.001 a 90.151,80 euros.

c) La infracción leve tipificada en el artículo 8.3.a) se sancionará con multa desde el 5 por 100 hasta el 25 por 100 de la cuantía de la fianza no depositada en plazo, con un tope de 12.000 euros. La misma sanción corresponderá a la infracción tipificada en el artículo 8.3.c) cuando el resultado de la autoliquidación anual ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria.

MOD. 41. UNE A-4

d) Las infracciones leves tipificadas en el artículo 8.3.b) y c), salvo el supuesto previsto respecto de este último en el apartado precedente, se sancionarán con multa por importe de hasta 12.000 euros».

Seis. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. *Competencia para la imposición de sanciones*.

La competencia para la imposición de las sanciones establecidas en la presente ley corresponderá al Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Las resoluciones adoptadas en su ejercicio agotan la vía administrativa y contra las mismas se podrá interponer recurso potestativo de reposición o ser impugnadas directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos y plazos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, o norma que les sustituya».

Disposición transitoria única. *Procedimientos en tramitación.*

Los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa anterior.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

MOD. 41. UNE A-4