Comunidad de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL ANTEPROYECTO 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

La presente Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), se realiza en aplicación de lo previsto en el artículo 7.1 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, al tratarse de un anteproyecto de Ley.

ÍNDICE

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

I. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS, OPORTUNIDAD Y ANÁLISIS JURÍDICO.

- **a) Fines, objetivos y oportunidad**
- **b) Alternativas, justificación de necesidad y de rango normativo.**
- **c) Normas derogadas y vigencia**
- **d) Adecuación al orden de distribución de competencias y engarce en el derecho nacional y de la Unión Europea.**
- **e) Adecuación a los principios de buena regulación.**

II. ANÁLISIS DE IMPACTOS

- **a) Impacto económico y presupuestario, unidad de mercado y cargas administrativas.**
- **b) Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia y en la familia. Otros impactos.**

III. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS.

- **a) Consulta Pública**
- **b) Audiencia e Información Pública**
- **c) Informes**
- **d) Justificación de la nueva elevación del expediente del Consejo de Gobierno**

IV. PLAN NORMATIVO

V. EVALUACIÓN EX POST

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

Firmado por: SISTEMA DE FIRMA COMUNIDAD DE MADRID

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras/Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid	**Fecha**	Junio 2026
Título de la norma	ANTEPROYECTO 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.		
Tipo de Memoria	☐ Ejecutiva ☒ Extendida		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Modificación del régimen de recursos y de la potestad sancionadora en materia de depósito de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid.		
Objetivos que se persiguen	-Adecuación del régimen de recursos administrativos a la regulación actual de la Comunidad de Madrid - Adecuación del límite máximo de las sanciones por infracción leve a la evolución de los precios del mercado arrendaticio. - Adaptación al euro como moneda de curso legal. -Adecuación a derogaciones normativas. -Incorporación de la nueva denominación del Organismo, actualmente Agencia Vivienda Social.		
Principales alternativas consideradas	Atendiendo al rango legal de la norma afectada, la única alternativa viable es su modificación, habida cuenta de que la materia sancionadora objeto de regulación se encuentra sujeta al principio de reserva de ley, lo que exige que cualquier alteración de su contenido deba llevarse a cabo mediante una norma con el mismo rango.		
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO			
Tipo de norma	Ley		
Estructura de la Norma	El anteproyecto de ley consta 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 autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

Informes a los que se somete el anteproyecto de Ley	Durante la tramitación administrativa se han recabado los siguientes informes preceptivos: - Informe de impacto por razón de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. - Informe de impacto en la infancia, adolescencia y la familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. - Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local. - Informes y observaciones de las secretarías generales técnicas de las consejerías. - Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid. - Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. - Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid. - Informe de la Dirección General de Presupuestos. - Informe de la Dirección General de Tributos.
Trámites de participación: consulta pública, audiencia e información pública.	Se ha efectuado Consulta Pública, en aplicación de los artículos 4.2.a) y 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, en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, por un plazo de 15 días hábiles, desde el 1 de marzo al 21 de marzo de 2024. Se ha llevado a cabo el trámite de audiencia e información públicas en virtud de lo dispuesto en los artículos 60 de la Ley 10/2019 y 9 del Decreto 52/2021, por un plazo de 15 días hábiles, desde el 8 al 28 de octubre de 2024. En virtud de lo establecido en el punto 6 de las instrucciones generales para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, aprobadas mediante Acuerdo de 5 de marzo de 2019 del Consejo de Gobierno, adicionalmente se ha dado conocimiento del anteproyecto al Consejo para el Diálogo Social.
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	Este anteproyecto de ley se formula en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid establecidas en el Estatuto de Autonomía LO 3/1983, de 25 de febrero, artículo 26.1.4, en relación con el artículo 26.2, que atribuye a la Comunidad de Madrid 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. Asimismo, se formula al amparo 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

ANÁLISIS DE IMPACTOS		
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general.	Del contenido del proyecto no se deriva incidencia directa sobre la economía en general.
	En relación con la competencia y unidad de mercado	☒ La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia ni sobre la unidad de mercado. ☐ La norma tiene efectos positivos sobre la competencia ni sobre la unidad de mercado. ☐ La norma tiene efectos negativos sobre la competencia ni sobre la unidad de mercado.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☐Supone una reducción de cargas administrativas. ☐ Incorpora nuevas cargas administrativas. ☒ No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma ☐ Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid. ☒ No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.	☐ Implica un gasto. Cuantificación Estimada: euros. ☐Implica un ingreso. Cuantificación Estimada:
TEST PYME	La norma tiene un efecto sobre las PYME	☐Negativo ☒Nulo ☐Positivo
IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	☐Negativo ☒Nulo ☐Positivo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	La norma tiene un impacto en la infancia, la adolescencia y familia.	☐Negativo ☒Nulo ☐Positivo
OTROS IMPACTOS	La norma no presenta otros impactos.	

I. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS, OPORTUNIDAD Y ANÁLISIS JURÍDICO:

a) Fines, objetivos y oportunidad:

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. Asimismo, en coherencia con la estructura del sistema sancionador, el incremento del límite máximo de las infracciones leves determina la necesaria elevación del umbral mínimo de las sanciones correspondientes a las infracciones graves, que pasa a situarse en 12.001 euros, garantizando así la adecuada graduación y continuidad entre los distintos tipos infractores.

  Asimismo, la necesidad de la reforma también se ha visto reforzada por la evidencia empírica derivada de la aplicación del régimen sancionador en los ejercicios más recientes. En particular, los datos correspondientes al año 2025 ponen de manifiesto un incremento del porcentaje de sanciones leves que alcanzan el límite máximo actualmente vigente de 6.000 euros, circunstancia que resulta especialmente relevante en el contexto actual de impulso de la iniciativa normativa, en la medida en que se pone de manifiesto la persistencia y agravamiento de las disfunciones detectadas en el sistema sancionador y la necesidad de su actualización.

  Este incremento de sanciones leves topadas evidencia la existencia de un desajuste en la configuración del límite máximo sancionador, que atenúa su eficacia como instrumento de disuasión del

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

incumplimiento y evidencia la insuficiencia del umbral vigente para dar respuesta a la realidad económica de las conductas infractoras.

En consecuencia, la modificación de los límites sancionadores se justifica por la necesidad de restablecer la proporcionalidad y eficacia del sistema, reforzando su capacidad disuasoria y evitando que la sanción pueda configurarse, en determinados supuestos, como un coste asumible o incluso inferior al beneficio económico derivado del incumplimiento.

- 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.

b) Alternativas, justificación de necesidad y de rango normativo.

Razones de seguridad jurídica aconsejan la modificación de la Ley con el fin de dar cumplimiento a los objetivos descritos.

Asimismo, no se puede llevar a cabo la modificación propuesta mediante la aprobación de ningún otro instrumento jurídico alternativo y distinto de una ley, puesto que la modificación relativa a las sanciones administrativas está sometida al principio de reserva de ley en cumplimiento del principio de legalidad en el ámbito de potestad sancionadora, por lo que es necesario que su modificación se lleve a cabo mediante la modificación de la propia Ley 12/1997, de 4 de junio.

La norma, por tanto, al tener rango de Ley, únicamente puede modificarse por una norma de igual rango.

c) Normas derogadas y vigencia:

El anteproyecto de Ley no supone la derogación de ninguna norma, siendo su objeto la modificación de la actual 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, previéndose su vigencia con carácter indefinido.

d) Novedades y Resumen de la propuesta. Estructura del anteproyecto:

Por tanto, en atención al contenido del anteproyecto, las novedades que contempla se refieren a las siguientes cuestiones:

- Régimen del recurso administrativo contra las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social, especificando que ponen fin a la vía administrativa y que frente a las mismas se podrá interponer el recurso de reposición.

- Límite máximo en caso de sanción por infracción leve, elevándolo de 6.000 euros a 12.000 euros, lo que supone su adaptación a la evolución de los precios del mercado arrendaticio desde su entrada en vigor y la consiguiente elevación del umbral mínimo de las sanciones correspondientes a determinadas infracciones graves, en coherencia con la adecuada graduación del sistema sancionador.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

-Referencias a normativas ya derogadas, como la Ley 30/1992, de 24 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o a la anterior denominación del organismo (Instituto de la Vivienda de Madrid) y adaptación a la actual moneda de curso legal.

La estructura del anteproyecto incluye 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, en los siguientes términos:

. Exposición de motivos

. 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*

Uno. Modificación del artículo 2. *Competencia.*

Dos. Modificación del artículo 4. *Multas coercitivas.*

Tres. Modificación de los apartados 1 y 2 del artículo 5. *Inspección de fianzas.*

Cuatro. Modificación del apartado 1 del artículo 6. *Competencia sobre imposición de sanciones.*

Cinco. Modificación del apartado 1 del artículo 9. *De las sanciones y su graduación.*

Seis. Modificación del artículo 10. *Competencia para la imposición de sanciones*.

. Disposición transitoria única. *Procedimientos en tramitación.*

. Disposición final única. *Entrada en vigor*

e) Adecuación al orden de distribución de competencias y engarce en el Derecho nacional y de la UE:

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 de la presente Memoria, 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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

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.

f) Adecuación de la norma a los principios de buena regulación.

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.

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.

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 artículos 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 16 y 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid. 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 cargas administrativas en la aplicación de la norma.

II. ANÁLISIS DE IMPACTOS

a) Impacto económico y presupuestario, unidad de mercado y cargas administrativas. Test PYME.

-La modificación de la norma no conlleva impacto económico y presupuestario en lo que a gastos se refiere ya que no implica gasto para la Comunidad de Madrid.

Elevar el tope sancionador podrá suponer, o no, un aumento en los ingresos. En el caso de que se mantengan o aumenten las infracciones de carácter leve, aumentarían los ingresos de la Comunidad de Madrid. Así, un análisis retrospectivo de las sanciones impuestas en los cinco últimos ejercicios, de 2019 a 2023, muestra que el importe total de las sanciones impuestas habría sido un 4,35% mayor (76.206,66 euros más) en caso de haber estado el tope sancionador para sanciones leves establecido en 12.000 euros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

No obstante, el objeto de la norma no es recaudatorio, sino que se pretende adaptar el tope máximo de la sanción leve al mercado arrendaticio lo que, por otro lado, puede conllevar a la disminución de la comisión de infracciones con la consiguiente disminución de ingresos, puesto que una vez que se apruebe la Ley, la infracción podría suponer la imposición de una sanción mayor que la que contemplaba la anterior regulación. Ello implicaría que la norma habría también logrado un efecto disuasorio sobre los arrendadores de vivienda, dando mayor seguridad a los arrendatarios sobre el depósito efectivo de la fianza que han abonado.

Por lo expuesto, se estima que el efecto del aumento del tope máximo de la sanción leve podría compensar el efecto de la disminución de infracciones, por lo que el impacto presupuestario en los ingresos sería prácticamente nulo.

La modificación del máximo de la sanción leve implica, como consecuencia directa, la modificación del mínimo de la sanción para la comisión de las infracciones graves de los apartados c) y d) del artículo 8.2 de la Ley, referidas a no prestar la colaboración debida a la inspección u obstruir su labor cuando con ello se impida el conocimiento acerca del cumplimiento, o no, de las obligaciones a que se refiere dicha ley y a la falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen especial concertado. Analizados los cinco últimos ejercicios, y tras la oportuna extrapolación, se ha valorado que las repercusiones de tal modificación serán inapreciables dado que no ha sido impuesta ninguna sanción con base en dichos preceptos y no se prevé significativo aumento en dichos expedientes ya que el aumento de la cuantía mínima que se contempla también viene a reforzar el efecto disuasorio que hasta ahora ha demostrado tener la tipificación y sanción de las citadas infracciones.

-Por su contenido, la propuesta no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional ni introducir desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad económica, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

-Asimismo, la propuesta no conlleva cargas administrativas dado que no impone nuevas obligaciones al ciudadano.

- Para mayor seguridad jurídica, ha sido elaborado el Test PYME de conformidad con la Resolución de 13 de mayo de 2024, del Director General de Economía por la que se aprueba el Test Pyme previsto en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo resultando no tener impacto la norma sobre las PYMES.

b) Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia y en la familia. Otros impactos.

La regulación propuesta se estima que afecta por igual a hombres y mujeres y que no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

Tampoco se estima que la norma suponga impacto sobre la infancia y adolescencia y en la familia.

No obstante, se incorporará al expediente el preceptivo informe de género que se solicita a la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

El Informe sobre el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia se solicita a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familia Numerosas, y el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantía y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre.

No ve prevén otros impactos. No obstante, serán recabados los informes preceptivos citados en el apartado relativo a la descripción de la tramitación.

III. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS.

En lo que a la tramitación de la propuesta se refiere, ha sido impulsada por el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social como organismo que tiene atribuida en la Comunidad de Madrid, competencias en materia de vivienda y fianzas de arrendamiento en aplicación del 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 y 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

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y en el Acuerdo de 5 de marzo de 2019 por el que se aprueban las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, la tramitación de este proyecto cuenta con los siguientes trámites antes de su aprobación:

a) **Consulta pública:** Conforme a lo dispuesto en el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 28 de febrero de 2024, por el que se autoriza la celebración del trámite de consulta pública y en los artículos 4.2.a) y 5 del Decreto 52/2021 del Consejo de Gobierno, y 60.1 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, con carácter previo a la elaboración del texto, se ha sustanciado consulta pública, a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días hábiles (del 1 de marzo al 21 de marzo de 2024), a fin de recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma y de las organizaciones más representativas. Finalizado el plazo de consulta, no se han recibido aportaciones.

b) **Trámites de audiencia e Información Pública**: Conforme a los artículos 4.2.d) y 9 del precitado Decreto 52/2021, del Consejo de Gobierno, durante la tramitación del procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general, se ha sustanciado el trámite de audiencia e información públicas contemplado en el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, por un plazo de quince días hábiles, desde el 8 al 28 de octubre de 2024.

No han sido recibidas, durante el trámite de información pública, alegaciones al anteproyecto de ley.

No obstante, el Consejo para el Diálogo Social ha sido consultado con el fin de que realice las observaciones que estime oportunas en virtud de lo establecido en el punto 6 de las instrucciones generales para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, aprobadas mediante Acuerdo de 5 de marzo de 2019 del Consejo de Gobierno, informando el grupo de trabajo permanente del citado Consejo, en fecha 30 de octubre de 2024, que se ha recibido respuesta de la Confederación Empresarial de Madrid-CEOE (CEIM) y Comisiones Obreras

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

(CCOO)**,** manifestando que no realizan observaciones al respecto, sin que se haya recibido aportación ni respuesta de la Unión General de Trabajadores (UGT-Madrid).

c) Informes:

Por otra parte, se recaban los siguientes informes, en virtud de lo previsto en los artículos 7 y 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo:

- **Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de Presidencia, Justicia y Administración Local,** de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, 4.2.c) y 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

  En el informe emitido en fecha 29 de agosto de 2024, se contemplan observaciones al texto de la MAIN, así como al del anteproyecto de Ley las cuales fueron recogidas en su totalidad, refiriéndose a aspectos formales y de redacción.

- **Informe sobre el impacto por razón de género** de la Dirección General de Igualdad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y conforme a lo previsto en el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

  En el informe emitido en fecha 22 de agosto de 2024 no se formulan observaciones, señalando que se aprecia un impacto neutro por razón de género por lo que no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

- **Informe sobre el impacto en la infancia, adolescencia y la familia** de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y de modificación del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil, y con la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 noviembre, de protección a las Familias Numerosas y de conformidad con el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y con lo previsto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

  Dicho informe se emite con fecha 21 de agosto de 2024 indicando que no formulan observaciones, al considerarse que no el texto propuesto no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia

- El texto del proyecto normativo y la MAIN se han remitido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.3) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, a través de la Secretaría General Técnica de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, al resto de **Secretarías Generales Técnicas** "*para su conocimiento y,*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **10379328381937662930 90**

en su caso, realización de las observaciones oportunas en cuanto a su adecuación al orden competencial y de atribuciones establecido en los diferentes decretos de estructura"

Como resultado de ello, han formulan observaciones al respecto:

-Con fecha 29 de agosto de 2024, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización emite informe en el que se formulaban observaciones de carácter formal, relativas a aspectos de redacción y estructura, las cuales han sido incorporadas en su totalidad.

- Con fecha 5 de septiembre de 2024, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales emite informe en el que se formula la sugerencia de revisar el impacto presupuestario de la norma y las cargas administrativas. Asimismo, se proponía que, a la vista de las previsiones contenidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que inciden expresamente en el régimen de fianzas (artículo 27.2 y disposición adicional primera), se valorase la oportunidad de adaptar la Ley 12/1997, de 4 de junio, para incorporar dicho contenido.

En la letra a) del apartado II de la MAIN se recoge el análisis de impacto en los presupuestos y cargas administrativas realizado por este órgano proponente.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en su artículo 27.2, establece que, con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes según lo que dispone la normativa de arrendamiento. Por su parte, la Disposición Adicional Primera propone la creación de una Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda con el objeto de refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento entre distintas administraciones.

Respecto de la primera previsión contenida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, ha de indicarse que 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, ya contempla el importe de las fianzas de arrendamiento como uno de los medios económicos de los que dispone la Agencia para el desarrollo de su actividad -artículo 12.h)-. No obstante, por razón de su contenido, se considera que el instrumento normativo más adecuado para recoger expresamente las previsiones de la citada Ley 12/2023 es la norma reguladora del depósito de fianzas, y no la presente, cuyo objeto se circunscribe al régimen sancionador. En todo caso, debe señalarse que la Disposición Adicional Única de la Ley 12/1997, de 4 de junio, ya prevé que los recursos generados por su aplicación (sanciones y recargos) se destinen íntegramente a la promoción pública de viviendas.

En cuanto a la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento, se considera igualmente que el instrumento normativo idóneo para su regulación, atendiendo a su contenido material, es el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, que regula el régimen de depósito de fianzas en la Comunidad de Madrid, y no la norma objeto del presente anteproyecto, centrada en la actuación inspectora y el régimen sancionador.

<u>No formulan observaciones en su informe:</u>

- La Secretaría General Técnica de Cultura, Turismo y Deporte

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

- La Secretaría General Técnica de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- La Secretaría General Técnica de Educación, Ciencia y Universidades
- La Secretaría General Técnica de Sanidad
- La Secretaría General Técnica de Medio Ambiente, Agricultura e Interior
- La Secretaría General Técnica de Economía, Hacienda y Empleo.

- **Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid**, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid y en 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.

  Informe favorable sin observaciones emitido el 5 de septiembre de 2024.

- **Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras,** al amparo de lo previsto en los artículos 4.2.e) y 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

  Informe favorable sin observaciones emitido el 12 de noviembre de 2024.

- **Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, emitido el 2 de diciembre de 2024.

  Se incorporan a la MAIN todas las consideraciones realizadas en el informe, en concreto, las siguientes:
  - Incorporación de correcciones ortográficas y tipográficas.
  - Modificación de párrafo relativo a la mención de la no afectación de la norma a las competencias de la Unión Europea.
  - Introducción de la consecuencia lógica de aumentar el mínimo de la cuantía de la sanción prevista para las infracciones graves contempladas en los apartados c) y d) del artículo 8.2, al aumentarse el máximo de las leves.
  - Actualización de los nuevos informes emitidos.

  Asimismo, se incorporan al texto del anteproyecto las consideraciones necesarias de adaptación formal a las Directrices de Técnica Normativa aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005 sugeridas en el precitado informe.

  En cuanto al contenido, se incluye en la exposición de motivos del anteproyecto la consecuente modificación de la cuantía mínima de las sanciones correspondientes a las infracciones graves contempladas en los apartados c) y d) del artículo 8.2, como consecuencia del incremento del límite máximo de las infracciones leves.

  Asimismo, se incorpora al texto del anteproyecto la sugerencia relativa a la reconsideración de la expresión «*proyecto de propuesta de resolución*», sustituyéndola por «*propuesta de resolución*» en el artículo 4.3, relativo a la imposición de multas coercitivas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

- **Informes de la Dirección General de Presupuestos de Tributos y de la Dirección General de Tributos.** La Dirección General de Presupuestos emite informe favorable con fecha 18 de marzo de 2025. En el mismo sentido, informa la Dirección General de Tributos con fecha 19 de marzo de 2025.

  Emitidos los informes citados anteriormente, se propuso la elevación a Consejo de Gobierno del Acuerdo por el que se aprueba el 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 y se ordena su remisión a la Asamblea de Madrid para su tramitación por el procedimiento de lectura única, si bien fue retirado del Consejo de Gobierno del día 19 de marzo de 2025.

- **Vigencia de los informes emitidos**

  No se considera necesaria la solicitud de nuevos informes preceptivos o facultativos en relación con el anteproyecto de ley, en la medida en que las disposiciones normativas que motivaron su petición no han experimentado modificación alguna desde entonces.

  En consecuencia, los informes ya emitidos mantienen plenamente su validez y eficacia, al no haberse producido cambios en el marco jurídico de referencia ni en los elementos sustantivos del anteproyecto que pudieran alterar el sentido o alcance de los pronunciamientos efectuados por los órganos informantes. Asimismo, debe entenderse que concurren las mismas circunstancias fácticas y normativas que justificaron su emisión, sin que resulte preciso reiterar su solicitud

  Durante la tramitación del expediente se han aprobado las Directrices de Técnica Normativa por el Consejo de Gobierno con fecha 18 de febrero de 2026, las cuales resultan de aplicación a los proyectos normativos que se encuentran en tramitación. En este sentido, el presente proyecto ha sido adaptado y cumple con las citadas Directrices, tanto en su estructura como en su contenido y técnica de redacción normativa.

d) Justificación de la nueva elevación del expediente al Consejo de Gobierno

Durante el período transcurrido desde el 19 de marzo de 2025 se han mantenido las circunstancias concurrentes que motivaron la elaboración de la iniciativa normativa, sin que se hayan producido modificaciones relevantes en el marco normativo aplicable ni en la situación de hecho que aconsejó la tramitación del anteproyecto. Antes al contrario, la necesidad y oportunidad de la reforma proyectada se han visto reforzadas por la evolución reciente de los datos de aplicación del régimen sancionador. En este sentido, el porcentaje de sanciones leves impuestas en su cuantía máxima actualmente prevista de 6.000 euros se ha incrementado un 1,12 % durante el ejercicio 2024 y un 3,14 % durante el ejercicio 2025, lo que pone de manifiesto una tendencia creciente a la utilización del límite máximo sancionador vigente. Esta circunstancia evidencia que dicho límite ha perdido progresivamente su capacidad para adaptarse a la realidad económica actual del mercado arrendaticio y confirma la existencia del desajuste que motivó la iniciativa normativa, reforzando la necesidad de actualizar los umbrales sancionadores para preservar los principios de proporcionalidad, eficacia y capacidad disuasoria que deben inspirar el ejercicio de la potestad sancionadora. En consecuencia, lejos de haber desaparecido las razones que justificaron el impulso de la reforma, los datos más recientes confirman y acentúan la necesidad de su aprobación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

Por tanto, encontrándose plenamente vigentes las razones de interés público que justifican su aprobación, una vez satisfechos los trámites indicados, se propone de nuevo someterlo a su aprobación.

La propuesta deberá ser examinada por la Comisión de Viceconsejeros y Secretarios Generales Técnicos, en cuanto órgano preparatorio. Concluido dicho trámite, se elevará al Consejo de Gobierno, al que corresponde, en su caso, su aprobación definitiva.

Al ser norma con rango de ley, además, se acordará la remisión del proyecto a la Asamblea de Madrid, junto con los dictámenes de los órganos consultivos que resulten preceptivos, así como de las memorias e informes que conformen el expediente de elaboración del texto normativo.

IV. PLAN NORMATIVO

El anteproyecto de Ley está recogido en el Plan Normativo para la XIII Legislatura (2023-2027), que fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023.

V. EVALUACION EX POST

La evaluación *ex post* de la norma se realizará con el objetivo de analizar los resultados de su aplicación, valorar el grado de consecución de los objetivos perseguidos y determinar, en su caso, la necesidad de su modificación o derogación, de conformidad con lo previsto en los artículos 3.4 y 3.5, así como en los artículos 6.1.i) y 7.4.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en la redacción dada por el Decreto 58/2026, de 10 de junio.

a) Periodicidad

Dicha evaluación realizará con una periodicidad mínima de cuatro años desde la entrada en vigor de la norma, sin perjuicio de la posibilidad de llevar a cabo evaluaciones intermedias cuando se considere necesario en atención a las circunstancias concurrentes o a la disponibilidad de información relevante.

A estos efectos, se prevé la realización de una evaluación inicial transcurridos dos años desde la entrada en vigor, con carácter preliminar, a fin de disponer de información temprana sobre los efectos de la norma, especialmente en lo relativo a su impacto disuasorio en el régimen sancionador.

b) Objeto de la evaluación

La evaluación se centrará en el análisis de los siguientes extremos:

- El impacto del incremento del límite máximo de las sanciones por infracciones leves.
- La adecuación de la elevación del umbral mínimo de las sanciones correspondientes a determinadas infracciones graves.
- La evolución del número de infracciones detectadas y sanciones impuestas.
- El posible efecto disuasorio de la norma sobre el cumplimiento de las obligaciones de depósito de fianzas.
- La proporcionalidad y eficacia del régimen sancionador en su conjunto.

c) Metodología e indicadores

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90

La evaluación se llevará a cabo mediante el análisis de datos administrativos disponibles, atendiendo, entre otros, a los siguientes indicadores:

- Número total de expedientes sancionadores iniciados y resueltos.
- Tipología de infracciones (leves y graves).
- Cuantía media de las sanciones impuestas.
- Evolución temporal del grado de cumplimiento de la obligación de depósito de fianzas.

Asimismo, se realizará una comparación entre los datos correspondientes a periodos anteriores y posteriores a la entrada en vigor de la norma, con el fin de identificar tendencias y efectos atribuibles a la modificación normativa.

d) Procedimiento

La evaluación se iniciará mediante un trámite de consulta pública, que se publicará en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid por un período mínimo de quince días hábiles, en los términos previstos en el artículo 3.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

El resultado de la evaluación se plasmará en un informe que deberá determinar el mantenimiento de la norma o bien en la necesidad de su modificación o derogación, total o parcial.

La evaluación será realizada a través del órgano directivo de esta Agencia competente en materia de fianzas de arrendamientos.

En Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.07.01 16:50

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10379328381937662930 90