

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.

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 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.

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 acometida pretende, en primer lugar y por razones de seguridad jurídica, actualizar el régimen de recursos administrativos contra las resoluciones sancionadoras del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social en materia de fianzas de arrendamiento establecido en su artículo 10, 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 diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, cuya 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, 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».

Ni el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, 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 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.

Así mismo, 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.

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, eliminando las referencias al extinto Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA), actualmente Agencia de Vivienda Social, 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

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 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 son generadas 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. Se modifica el párrafo primero del artículo 2, que 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»

Dos. Se modifica el artículo 4, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

«Artículo 4. *Multas coercitivas.*

1. El Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social 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, e inmediatamente antes de su resolución por el Director Gerente, se pondrá de manifiesto a los interesados junto con el proyecto de propuesta de resolución, concediéndoles un plazo de quince días durante el cual podrán formular alegaciones

y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.»

Tres. Los apartados 1 y 2 del artículo 5 quedan redactados con el siguiente tenor literal:

«1. La Agencia de Vivienda Social, 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, 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 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 cuando al efecto fueren debidamente requeridos.»

Cuatro. El apartado 1 del artículo 6, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

«1. Concluida la pertinente inspección, el órgano competente de la Agencia de Vivienda Social, 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, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

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

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

c) La infracción leve tipificada en el apartado 3.a) del artículo 8 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 apartado 3.c) del artículo 8 cuando el resultado de la autoliquidación anual ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria.

d) Las infracciones leves tipificadas en los apartados b) y c) del artículo 8.3, 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, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

«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 registrarán 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.