



IV LEGISLATURA NÚM. 153
15 de octubre de 1997

BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

S U M A R I O

PROYECTOS DE LEY

EN TRÁMITE

PL-18 Reguladora del depósito de los importes de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a las mismas.

Página 2

PROYECTO DE LEY

EN TRÁMITE

PL-18 *Reguladora del depósito de los importes de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a las mismas.*

(Registro de Entrada núm. 1.760, de 06/10/97.)

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 9 de octubre de 1997, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

2.- PROYECTOS DE LEY

2.- Reguladora del depósito de los importes de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a las mismas.

Acuerdo:

En conformidad con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de la Cámara, y según lo previsto en el artículo 93 del citado Reglamento, se acuerda admitir a trámite el Proyecto de Ley de referencia, su tramitación por procedimiento de urgencia, ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento y abrir el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad.

Dicho Proyecto de Ley se acompaña de una exposición de motivos y de los siguientes antecedentes: memoria, que queda a disposición de los señores diputados, para su consulta, en la Secretaría General del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 13 de octubre de 1997.- El PRESIDENTE, Fdo.: José Miguel Bravo de Laguna Bermúdez.

PROYECTO DE LEY REGULADORA DEL DEPÓSITO DE LOS IMPORTES DE LAS FIANZAS DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS Y DE LOS SUMINISTROS COMPLEMENTARIOS A LAS MISMAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

El régimen al que se encuentra sometida la obligación del ingreso de los importes de las fianzas derivadas, tanto de los contratos de arrendamientos urbanos como de suministro de servicios accesorios a las fincas urbanas, en la Administración Pública, constituye una materia cuya anticuada normativa ha quedado desfasada, sin que a pesar de ello se haya abordado una regulación en profundidad, capaz de adaptar a las circunstancias actuales los postulados del hasta ahora vigente Decreto de 11 de marzo de 1949.

Las modificaciones operadas con motivo de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994; la extinción de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, las cuales venían desarrollando las actuaciones relativas a la venta y gestión del papel de fianzas; la ausencia de una ley que regule lo concerniente al depósito de los importes de las fianzas derivadas de los contratos de suministro, así como la necesidad de dotar a nuestro ordenamiento jurídico de un texto que contenga un régimen homogéneo para ambas modalidades de depósito, obliga a la aprobación de una norma de superior rango, en la que puedan tener cabida todos los extremos afectados, entre otros, aquellos para los que la Constitución Española establece una reserva de ley.

2

Resulta incuestionable la competencia de la Comunidad Autónoma en la materia, subsumible en los artículos 49.i y 56.1 del Estatuto de Autonomía. Asimismo se ha de considerar que mediante el Real Decreto 1.626/1984, de 1 de agosto, le fue transferida a la Comunidad Autónoma Canaria la “titularidad y la administración de las fianzas y conciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitos o suministros prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias”.

El ámbito de aplicación de la presente ley se circunscribe, por tanto, a todas las fianzas constituidas en relación con los contratos indicados, que afecten a fincas urbanas situadas en

Canarias. Al igual que sucedía con la anterior normativa, y a la vista de la operatividad del sistema, se mantiene un régimen especial, al que pueden acogerse las empresas que tengan un elevado volumen de operaciones que obliguen al depósito de las fianzas constituidas.

3

Por lo que respecta a la aplicación finalista de los ingresos derivados de los depósitos, se ha de considerar que las fianzas de los arrendamientos de fincas urbanas y servicios complementarios a las mismas, han supuesto desde su origen un instrumento de política en materia de vivienda, motivo por el que se estima oportuno destinar los mismos al sector más necesitado del ámbito donde se han generado, es decir, a la rehabilitación o reparación del parque público de viviendas. En relación con lo anterior, se ha previsto que competa el ejercicio de la potestad sancionadora, al departamento del Gobierno de Canarias al que vayan destinados los ingresos procedentes de aquéllos.

4

La presente ley contiene las necesarias medidas precautorias que aseguren su efectividad, tales como las derivadas de una labor inspectora, la imposición a los sujetos obligados de la debida colaboración con los inspectores, y la creación de un registro de fianzas, cuyas inscripciones estarán en todo caso amparadas en la *Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal*. Ello se complementa con el adecuado régimen sancionador, donde se prevén las multas que son susceptibles de ser aplicadas en el supuesto de incumplimiento. En relación con dicho extremo, se ha respetado el criterio seguido por las normas precedentes, de fijar la sanción en proporción a la cantidad dejada de ingresar. Asimismo se ha establecido la posibilidad de recurrir a las multas coercitivas en caso de incumplimiento voluntario, al tiempo que se señala el carácter no devolutivo de los intereses, recargos, sanciones y multas coercitivas, impuestos con tal motivo.

Artículo 1. Objeto.

La presente ley establece el régimen jurídico de la obligación de depósito, en favor de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, del importe de las fianzas exigidas por la normativa de arrendamientos urbanos, así como de las exigidas a los usuarios de servicios o suministros complementarios a las fincas urbanas ubicadas en Canarias, con independencia del lugar de perfección del contrato y de la residencia, vecindad y nacionalidad de los contratantes.

Artículo 2. De la obligación de depósito del importe de las fianzas.

1. Los arrendadores de fincas urbanas y las empresas que presten servicios y suministros complementarios a las mismas, están obligados a ingresar en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en concepto de depósito, una cantidad de dinero equivalente al importe de las fianzas exigibles en metálico, derivadas de los respectivos contratos.

2. La obligación a que se refiere el apartado anterior es independiente, en su existencia, exigibilidad y cuantía, de la efectiva constitución o no derivada de los respectivos contratos, de la garantía o fianza por parte de los arrendatarios y usuarios de los servicios y suministros, así como de la eventual renuncia a la misma por parte del arrendador o empresa suministradora o de servicios.

3. La obligación o constitución del depósito se devenga desde el momento de la perfección del contrato del que trae causa, debiendo realizarse el depósito correspondiente en el plazo de un mes contado desde la indicada fecha.

4. En los supuestos de exención legal del deber de constituir fianza, no existirá la obligación de los arrendadores o de las empresas suministradoras, de realizar el depósito al que se refiere la presente ley.

Artículo 3. Cuantía de los depósitos.

La cuantía de la prestación vendrá determinada:

a) En relación a los contratos de arrendamiento, por el importe equivalente al de las fianzas que la normativa aplicable exija en cada momento.

b) En relación a los contratos de servicios y suministros complementarios a las fincas urbanas, por un importe equivalente al de las fianzas que la normativa aplicable exija en cada momento o, en su defecto, por el importe de las fianzas que las empresas suministradoras exi-

jan a sus abonados para la formalización del respectivo contrato.

Artículo 4. Naturaleza y afectación de los ingresos constitutivos del depósito.

1. Las cantidades cuyo ingreso constituye el objeto de la obligación de depósito tienen la consideración de ingresos de Derecho Público, ostentando la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma respecto de las mismas las prerrogativas establecidas legalmente.

2. Las cantidades ingresadas como consecuencia de lo establecido en esta ley estarán afectadas a la rehabilitación o reparación del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. No obstante lo previsto en el apartado anterior, de las cantidades ingresadas se reservará el porcentaje que se disponga reglamentariamente para garantizar la efectividad de las devoluciones a que se refiere el artículo 9 de esta ley.

Artículo 5. Constitución y gestión de los depósitos.

1. Sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado, el importe total de las fianzas deberá constituirse en metálico, en la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma, dentro del plazo establecido en el artículo 2.3 de esta ley, y de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. Para acreditar la constitución del depósito de las fianzas, por el que no se devengarán intereses, se entregará a los interesados el correspondiente resguardo al portador.

Artículo 6. Régimen concertado.

1. Las empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas, teléfono u otros análogos, podrán concertar la imposición directa del noventa por ciento del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y las que en lo sucesivo se constituyan, reservándose el diez por ciento ciento restante para las devoluciones que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas estén afectas.

2. Asimismo, podrán acogerse a este régimen concertado los arrendadores de fincas urbanas de cuyo arrendamiento se devenguen fianzas que supongan un volumen superior a la cantidad que se determine reglamentariamente. A tales efectos ingresarán el noventa por ciento del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente a la que corresponda, y reservándose el diez por ciento restante para atender a las devoluciones o liquidaciones posibles.

Artículo 7. Requisitos del régimen concertado.

1. Para que la modalidad del régimen concertado pueda ser utilizada, es preciso autorización expresa del departamento competente para la gestión de los depósitos de los importes de las fianzas, previa solicitud acompañada de la documentación acreditativa de la concurrencia de los extremos mencionados en el artículo anterior. Dicha autorización se concederá en atención a las garantías que los solicitantes ofrezcan y a las condiciones especiales que en ellos concurran, las cuales se determinarán por el Gobierno de Canarias.

2. Las empresas o arrendadores que se acojan al régimen concertado vendrán obligados a formular, durante el mes de enero de cada año natural, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo acompañado de relaciones nominales de unas y otras. Asimismo vendrán obligados a soportar cuantas comprobaciones se estime conveniente realizar en sus libros de contabilidad, en relación con la cuantía de las fianzas constituidas.

3. Las empresas o arrendadores que se hallen concertados por este sistema no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta realizarse la liquidación anual.

Artículo 8. Acreditación del cumplimiento de la obligación de depósito.

Los arrendadores de fincas urbanas o las empresas que vengan obligadas a la constitución de depósitos, deberán unir el resguardo acreditativo de su constitución al contrato respectivo.

Artículo 9. Devolución de las cantidades depositadas.

1. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias vendrá obligada a devolver, en la forma que reglamentariamente se establezca, la cantidad objeto de depósito, una vez extinguido el contrato y en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud realizada a tal efecto por el portador del resguardo de depósito. El incumplimiento de dicha obligación determinará el devengo del interés legal correspondiente.

2. La obligación de devolución se limitará a la cantidad efectivamente depositada, no correspondiendo, en ningún caso, la devolución del importe de los intereses, recargos, sanciones y multas coercitivas que hubieran sido abonados por el sujeto obligado al depósito, y sin perjuicio de los intereses de demora, que en su caso pudieran corresponder, previstos en el apartado anterior.

3. Extinguido el contrato, corresponde a cualquiera de las partes contratantes gestionar la devolución de la fianza, para la cual se habrá de presentar una declaración responsable, firmada en su caso por el arrendador o compañía suministradora, en la que se exprese que el contrato ha dejado de surtir sus efectos, atendiendo en caso de falsedad, a las responsabilidades o sanciones consiguientes.

4. La devolución se hará contra la entrega del resguardo de ingreso y las declaraciones responsables, o de cualquier otro medio admitido en derecho.

5. Si al tiempo en que fuere exigible la devolución de la cantidad depositada existieran débitos pendientes de abono por el sujeto obligado al depósito y en relación con éste, en concepto de intereses, recargos, sanciones o multas, el importe de éstos se detraerá de la cantidad a devolver mediante la oportuna compensación, sin perjuicio de que tales deudas puedan igualmente exigirse por la vía de apremio.

Artículo 10. Inspección.

La inspección del cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos precedentes, se realizará por el personal del departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 11. Deber de colaboración.

Los sujetos obligados a efectuar el depósito prestarán su colaboración a las labores inspectoras, facilitando la misma con la información o documentos que les sean requeridos.

Artículo 12. Registro de fianzas.

1. Se crea el Registro de Fianzas, adscrito al departamento competente en materia de vivienda, en el cual se tomará razón de los contratos de arrendamiento o de suministro, cuyas fianzas deban ser objeto de depósito preceptivo.

2. Las inscripciones en el Registro de Fianzas se llevarán a cabo en la forma en que reglamentariamente se determine, debiendo constar, en todo caso, los datos relativos a la fianza constituida; la identificación de las partes contratantes; el objeto de la contratación; la titularidad del inmueble arrendado o para el que se contrata el suministro; el uso al que se destina; el plazo inicial de duración del contrato; la renta pactada para el contrato de arrendamiento y la fecha de formalización y depósito de la fianza. Asimismo deberá señalarse en cada inscripción si la fianza depositada está sometida al régimen concertado.

3. La inscripción en el Registro de Fianzas se realizará de oficio en el momento de efec-

tuarse el depósito preceptivo, y su cancelación será asimismo de oficio, en el momento de su devolución.

4. Los datos contenidos en el Registro de Fianzas tendrán la consideración de confidenciales, estando sujetos a lo previsto en la *Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de datos de carácter personal*.

Artículo 13. Régimen sancionador.

1. Son infracciones administrativas:

a) La omisión del deber de depósito del importe de las fianzas a las que se refiere la presente ley, así como la materialización del depósito en cuantía inferior a la debida.

b) La falta de veracidad u ocultación de datos en la documentación que ha de tener acceso al Registro de Fianzas, o en la documentación requerida para proceder a la devolución de los depósitos constituidos.

c) La falsedad de los datos suministrados para acceder al régimen concertado, así como la falsedad o presentación fuera de plazo del estado anual demostrativo de las fianzas, o el incumplimiento de cualquier otro requisito que los sujetos acogidos a dicho régimen tengan la obligación de cumplimentar.

d) El incumplimiento del deber de colaboración, que impida en cada momento el conocimiento de las obligaciones que impone la presente ley, así como las comprobaciones que se efectúen al respecto.

e) El incumplimiento del deber de unir el resguardo del depósito al contrato respectivo.

2. Las infracciones previstas en los párrafos a), b) y c), del apartado anterior, tendrán la consideración de graves, y las descritas en los párrafos d) y e), las de leves.

3. Las infracciones previstas en el apartado anterior serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones graves, con multa por importe del treinta y cinco por ciento al cien por ciento de las fianzas no depositadas, o de las fianzas a las que se refieran los datos falseados u ocultados, en atención a la existencia de intencionalidad o reiteración, a la reincidencia por comisión en el mismo año de más de una infracción de la misma naturaleza, y al tiempo transcurrido desde el nacimiento de la obligación.

b) Las sanciones a imponer por las infracciones leves en ningún caso podrán superar el treinta y cinco por ciento de las fianzas a las que se refieran la contravención respectiva. Para la graduación de su cuantía se tomarán

como referencia los mismos criterios establecidos en el apartado anterior.

4. El procedimiento sancionador se sustanciará de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La sanción de las infracciones corresponderá a los órganos del departamento competente en materia de vivienda, de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.

Artículo 14. Prescripción.

El régimen de prescripción de las infracciones y sanciones a las que se refiere la presente ley, será el previsto para las graves y las leves en la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

Artículo 15. Multas coercitivas.

Una vez transcurrido el plazo señalado en los requerimientos correspondientes, podrá procederse a la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La cuantía de cada una de las multas no podrá superar el veinte por ciento de la sanción impuesta.

Artículo 16. Intereses y recargos.

1. El retraso en el depósito devengará intereses de demora por el tiempo en que se haya dilatado el ingreso.

2. El cumplimiento sin previo requerimiento, de la obligación de depósito, efectuado fuera de plazo, llevará aparejado un recargo del cinco por ciento sobre el total del importe no constituido, sin intereses ni sanción.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Responsabilidades derivadas de los contratos.

Las cuestiones y controversias jurídicas que pudieran suscitarse entre el arrendador y el arrendatario o entre la empresa suministradora y los usuarios respecto al cumplimiento del contrato que los vincula, así como respecto a la cobertura, por la fianza, de obligaciones y responsabilidades, son ajenas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como a la relación jurídico-pública que une a ésta con el sujeto obligado al depósito regulado en la presente ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen transitorio de los procedimientos.

Hasta tanto se produzca la entrada en vigor de la norma reglamentaria que desarrolla la presente ley, el depósito de los importes de las fianzas continuará efectuándose de conformidad con el procedimiento actualmente en vigor, cual es el contenido en el Decreto de 11 de marzo de 1949, sin perjuicio de las modificaciones introducidas por la presente ley.

SEGUNDA. Régimen de los depósitos constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Los arrendadores o empresas suministradoras que hubieran depositado sus fianzas en la entidad competente antes de la entrada en vigor de la presente ley, quedarán eximidos de la obligación de ingresar las mismas en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma. Los depósitos que se realicen con posterioridad a su entrada en vigor habrán de serlo en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma, con independencia de la fecha de perfección del contrato respectivo.

TERCERA. Régimen de los depósitos constituidos en la Administración del Estado.

Los depósitos constituidos en relación con los inmuebles y servicios a los que se refiere la

presente ley, que hayan sido ingresados en la Administración del Estado con anterioridad a la efectividad del traspaso de funciones y servicios a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, así como los que fueron ingresados en su día en las extintas Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife, serán devueltos por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, una vez que la Administración del Estado los transfiera a la Administración autonómica, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Desarrollo normativo.

Se faculta al Gobierno de Canarias, para que dicte cuantas disposiciones se estimen oportunas, en desarrollo de la presente ley.

SEGUNDA. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

