

# COMUNIDAD AUTONOMA DE ARAGON

**27351** LEY 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado»; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 21 del Estatuto de Autonomía.

## Preámbulo

Las características del vigente régimen de las obligaciones de constitución de fianza en arrendamientos urbanos y otros contratos, contenido sustancialmente en el Decreto de Papel de Fianzas de 11 de marzo de 1949, ponen de manifiesto la necesidad de llevar a cabo una nueva regulación en la materia adaptada a los actuales esquemas del Ordenamiento Jurídico.

La entrada en vigor de la Constitución significó la derogación de importantes parcelas del Decreto citado. El marco normativo general aprobado tras la misma ha agravado el problema, al provocar la casi completa inadaptación del Decreto al derecho vigente.

La nueva regulación debe realizarse mediante Ley, para superar en esta materia una tradición normativa ajena a los postulados constitucionales de la garantía patrimonial de los ciudadanos. Es preciso, por consiguiente, un pronunciamiento expreso de los representantes populares para que el sistema de depósitos de fianzas continúe, sancionando su carácter de ingreso público afectado a la política social de la vivienda y estableciendo las principales características de su régimen jurídico.

La regulación de las fianzas de arrendamientos, suministros y servicios complementarios ha constituido desde un principio un elemento de la política de vivienda en nuestro ordenamiento jurídico. Dicho de otra manera, la previsión de un recurso económico consistente en un porcentaje sobre los depósitos de las fianzas de ciertos contratos relacionados con la vivienda forma parte del conjunto de técnicas de intervención tradicionalmente utilizadas para desarrollar la política de vivienda. En el Real Decreto-ley de 26 de septiembre de 1980, última regulación estatal en la materia, el recurso en cuestión siguió figurando entre los medios económicos del desaparecido Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

La competencia para desarrollar la política de vivienda corresponde en la actualidad a la Comunidad Autónoma, de conformidad con el artículo 35, 1, 3.º, de su Estatuto de Autonomía.

Por eso, el Real Decreto 699/1984, de 8 de febrero, sobre trasposos a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, incluyó el traspaso de «la titularidad y la administración de las fianzas y los conciertos de fianzas».

La presente Ley pretende clarificar ese régimen jurídico, vertebrando los depósitos de fianzas como ingresos de derecho público, conforme a características modernas y sin perder de vista el necesario respeto a los derechos del ciudadano.

En el capítulo primero se define con precisión el alcance de la obligación de fianza en los arrendamientos urbanos y en una serie tasada de contratos de suministros y de servicios complementarios que constituyen los úni-

cos supuestos merecedores de la aplicación de este régimen.

El capítulo segundo regula la obligación de depósito de esas fianzas, clarifica su naturaleza de ingreso de derecho público y concreta las modalidades de recaudación. A tal fin, se sustituye el obsoleto sistema del Papel de Fianzas por el ingreso en efectivo, abriendo la posibilidad de proceder a la recaudación mediante entidades colaboradoras. Por otro lado, la nueva regulación del régimen concertado, pese a mantener los esquemas anteriores, contiene modificaciones importantes, entre las que destaca la reducción de la discrecionalidad administrativa en su otorgamiento.

El capítulo tercero se refiere a la inspección como una función administrativa más, a la vez que suprime el sistema de actuación por particulares, incompatible con la legislación de la función pública de la Comunidad Autónoma.

En el capítulo cuarto se moderniza el régimen sancionador, al tipificar y sistematizar las conductas reprochables, adaptar las sanciones al principio de proporcionalidad y reconocer el respeto de los derechos fundamentales del ciudadano; todo ello, presidido por el objetivo de otorgar eficacia a las obligaciones que contiene la Ley.

El derecho transitorio establece las medidas oportunas para evitar desajustes en la aplicación temporal del nuevo régimen.

## CAPITULO PRIMERO

### Obligación de fianza

**Artículo 1.º Objeto y obligación de fianza.**—La presente Ley tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón la gestión de las fianzas exigidas a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocios, así como las fianzas exigidas a los usuarios de suministros o servicios complementarios a viviendas o locales de negocio.

**Art. 2.º Fianza en arrendamientos urbanos:**

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos y por los importes siguientes:

- En el arrendamiento de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada.
- En el arrendamiento de viviendas amuebladas, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada.
- En el subarriendo total de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.
- En el subarriendo parcial de vivienda, por el importe de la mitad de una mensualidad de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.
- En el arrendamiento de local de negocio, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada.
- En el subarriendo total de local de negocio, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.
- En el subarriendo parcial de local de negocio, por el importe de la mitad de una mensualidad de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.

2. En ningún caso podrán sobrepasarse los límites marcados en el párrafo anterior.

**Art. 3.º Excepciones.**—Se exceptúan de la obligación de fianza establecida en el artículo anterior:

- Los arrendamientos y subarrendamientos en los que figure como arrendatario o subarrendatario cualquiera de las entidades públicas de carácter territorial (Administración del Estado, Comunidades autónomas y entes

locales) reconocidas por el ordenamiento jurídico vigente.

b) Los arrendamientos o subarrendamientos de temporada.

**Art. 4.º Determinación de la fianza:**

1. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los arrendamientos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato.

2. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los subarrendamientos se considerará la renta del arrendamiento al celebrarse el contrato de subarrendamiento.

3. Las modificaciones posteriores de la renta del arrendamiento no afectarán al importe de la fianza obligatoria.

4. En los supuestos de falta de formalización por escrito del contrato, podrá acreditarse la existencia, fecha y cuantía del mismo por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

**Art. 5.º Fianza en suministros y servicios:**

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas o electricidad y de servicios telefónicos a viviendas y locales de negocio.

2. El importe de la fianza obligatoria será el pactado al celebrarse el contrato para asegurar las responsabilidades de los usuarios, dentro del respeto a los importes mínimos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Si la Administración titular del servicio público afectado no tuviera establecido el importe mínimo de la fianza, éste se fijará por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, previo informe del Departamento de Industria, Comercio y Turismo.

## CAPITULO II

### Obligaciones de depósito

1. El importe de las fianzas obligatorias con arreglo a esta Ley deberá depositarse en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado.

2. El depósito será gratuito, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 9.º y en el apartado 3 del artículo 13 y, en su caso, de los intereses de demora que se devenguen a favor de la Administración.

3. La exigencia de responsabilidades como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas en ningún caso afectará al Instituto ni a las entidades colaboradoras, cuestiones éstas cuya resolución continúa siendo exclusivamente de la competencia de los tribunales competentes.

**Art. 7.º Naturaleza del depósito:**

1. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad autónoma afectada, al Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

2. El Instituto podrá disponer del 80 por 100 del importe total de los depósitos y reservará el 20 por 100 restante para las devoluciones que proceda.

**Art. 8.º Sujetos obligados.**—Vendrán obligados al depósito:

a) Los arrendadores y subarrendadores de viviendas y locales de negocio.

b) Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad y las prestadoras de servicios telefónicos.

**Art. 9.º Régimen general:**

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo, al que se acompañará copia del contrato en la forma que, de conformidad con el régimen general de recaudación de ingresos públicos de la Comunidad autónoma, determine el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato.

2. Extinguido el contrato, el Instituto devolverá el depósito, a solicitud de cualquiera de los sujetos obligados, acompañada del justificante, en el plazo de quince días y en la forma que determine el mismo.

3. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, éste devengará el interés legal desde la fecha de solicitud de la devolución.

**Art. 10. Régimen concertado.**—Los sujetos a que se refiere el artículo siguiente podrán optar por el ingreso en efectivo, en la forma que determine el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, del 90 por 100 del volumen total de fianzas que se constituyan, reservándose el 10 por 100 restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas estén afectas.

**Art. 11. Requisitos.**—El Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón aplicará el régimen concertado, a solicitud del interesado debidamente documentada, en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de empresas de suministros y servicios, en todo caso.

b) Cuando se trate de arrendadores de viviendas y locales de negocio, también en todo caso, cuando al realizar el arrendamiento cuenten, al menos, con un local destinado exclusivamente a llevar a cabo la gestión del mismo y una persona empleada con contrato laboral.

**Art. 12. Declaración:**

1. En el mes de enero de cada año, los sujetos acogidos al régimen concertado deberán presentar ante el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón declaración de las fianzas constituidas, devueltas o aplicadas a las finalidades a que estén afectadas, así como su saldo, y relaciones nominales de todo ello.

2. Si el saldo representa un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas o aplicadas, se realizará el depósito del 90 por 100 de las primeras.

3. Si el saldo representa un exceso de las fianzas devueltas o aplicadas sobre las constituidas, procederá la devolución del importe correspondiente, siempre que las cuantías acumuladas en años anteriores con el 10 por 100 no depositado fuesen insuficientes para hacer frente a aquel saldo.

**Art. 13. Devoluciones:**

1. Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta la liquidación anual a que se refiere el artículo anterior.

2. Sólo procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.

3. En ambos casos las devoluciones pertinentes deberán practicarse en el plazo de dos meses desde la liquidación, transcurrido el cual sin que se hayan realizado, su importe devengará el interés legal desde la fecha de la liquidación.

**Art. 14. Renuncia y exclusiones:**

1. Se podrá renunciar en cualquier momento al régimen concertado.

2. Quedarán excluidos del régimen concertado los sujetos que dejen de reunir los requisitos establecidos en el artículo 11 y los que incurran en responsabilidades que lleven aparejada esta sanción.

3. La renuncia o exclusión implicará la aplicación del régimen general, con depósito de la totalidad de las cantidades correspondientes a las fianzas, mediante la oportuna liquidación.

### CAPITULO III

#### Inspección

**Art. 15. Competencia.**—Las funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley, corresponderán al Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

**Art. 16. Deber de colaboración:**

1. Los sujetos obligados al depósito de las fianzas deberán colaborar con el Instituto en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.

2. En particular, los sujetos acogidos al régimen concertado vendrán obligados a facilitar al Instituto cuantas comprobaciones en su contabilidad sean pertinentes en lo que afecte al exacto cumplimiento de esta Ley.

**Art. 17. Actas de inspección:**

1. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se extenderá acta de comprobado y conforme.

2. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta Ley, los servicios de inspección del Instituto harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio de su derecho de recurso, acepta regularizar su situación en los términos propuestos, en cuyo caso el importe de las sanciones procedentes se reducirá en un 50 por 100.

3. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se abrirá el oportuno expediente para la resolución que proceda.

### CAPITULO IV

#### Infracciones y sanciones

**Art. 18. Infracciones:**

1. Constituirán infracciones simples:

a) El cumplimiento espontáneo fuera de plazo de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda.

b) La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen concertado.

c) El incumplimiento del deber de colaboración cuando no constituya infracción grave.

2. Constituirán infracciones graves:

a) El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda.

b) El incumplimiento de manera general del deber de colaboración que impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a los efectos de esta Ley.

c) La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen concertado.

**Art. 19. Sanciones:**

1. El incumplimiento espontáneo fuera de plazo de la obligación de depósito será sancionado con un recargo en metálico del 5 por 100 del importe de la fianza depositada.

2. Las restantes infracciones simples serán sancionadas con multa de 5.000 a 50.000 pesetas.

3. La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen concertado será sancionada con multa de 500.000 pesetas y exclusión durante un plazo de tres años de aquel régimen.

4. Las restantes infracciones graves serán sancionadas con multa de 50.000 a 500.000 pesetas.

**Art. 20. Graduación de sanciones.**—Las sanciones que lo permitan se graduarán atendiendo en cada caso a la buena o mala fe del infractor, a la cuantía del depósito dejado de ingresar y a la comisión reiterada de infracciones reguladas en esta Ley.

**Art. 21. Competencias:**

1. La competencia para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley corresponderá al Director Gerente del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, salvo en los supuestos de sanciones incluidas en actas de conformidad, en los que será suficiente la intervención del funcionario que realice la inspección.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades de delegación que a los Directores generales reconoce el artículo 41 de la Ley 3/1984, de 22 de junio, de la Comunidad Autónoma aragonesa.

**Art. 22. Procedimiento sancionatorio:**

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley se ajustará a lo dispuesto en la legislación estatal de procedimiento administrativo.

2. En relación con la ejecución de las sanciones, serán de aplicación las normas específicas que reglamentariamente se establezcan, y en lo no previsto por éstas, las reglas generales contenidas en la citada legislación estatal y en el régimen general de recaudación de los ingresos públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.

**Art. 23. Prescripción:**

1. El derecho a la imposición de sanciones por infracciones simples prescribirá al año, y por infracciones graves, a los cinco años, contados desde la producción del hecho.

2. El derecho al cobro de las sanciones pecuniarias prescribirá a los cinco años, contados desde su notificación a los interesados.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.—Papel de Fianzas:**

1. Los depósitos realizados mediante Papel de Fianzas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley surtirán los mismos efectos que el ingreso en efectivo conforme al régimen general regulado en la misma.

2. Las normas sobre el Papel de Fianzas contenidas en el Decreto de 11 de marzo de 1949 se aplicarán a los depósitos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en todo lo que no se oponga a la misma.

3. El Papel de Fianzas sin utilizar existente se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

**Segunda.—Régimen concertado:** En todo caso, las disposiciones sobre régimen concertado de esta Ley se

aplicarán a los sujetos que a la entrada en vigor de la misma estuvieran acogidos al régimen concertado regulado por el Decreto de 11 de marzo de 1949, aunque no reúnan los requisitos establecidos en ella.

Tercera.—Forma de ingreso del depósito en efectivo: De conformidad con lo regulado en el artículo 9.1 de esta Ley, mientras no se establezca otra forma de ingreso del depósito en efectivo, el Departamento de Economía y Hacienda, constituyendo en su caso cuentas restringidas propias, aplicará, con las debidas adaptaciones y a través de entidad financiera de crédito o ahorro, el régimen de ingresos establecido para los tributos cedidos a la Comunidad Autónoma.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Desarrollo reglamentario y aplicación: Se faculta a la Diputación General de Aragón para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Segunda.—Actualización de sanciones: La cuantía de las sanciones establecidas en esta Ley podrá ser actualizada por la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Tercera.—Recursos del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón:

1. En la Ley 6/1985, de 22 de noviembre, de Creación del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, el apartado e) del artículo 15 quedará redactado de la manera siguiente:

«e) El 80 por 100 del importe total de las fianzas de arrendamientos y otros contratos, que obligatoriamente deberán depositar los propietarios y empresas a disposición del Instituto en la forma establecida por la legislación especial en la materia.»

2. En la misma Ley se añadirá un apartado g) al artículo 15 con la siguiente redacción:

«g) Cualesquiera otros recursos, ordinarios o extraordinarios, que se le puedan atribuir con arreglo a las disposiciones vigentes.»

Así lo dispongo a los efectos del artículo 9.1 de la Constitución y los correspondientes del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Zaragoza, 4 de noviembre de 1992.—El Presidente de la Diputación General de Aragón, Emilio Eiroa García.

*(Publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» número 135, de 20 de noviembre de 1992)*