



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

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.

---

Comunidad de Madrid  
«BOCM» núm. 137, de 11 de junio de 1997  
«BOE» núm. 80, de 3 de abril de 1998  
Referencia: BOE-A-1998-7942

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

#### EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

#### PREÁMBULO

En el marco del modelo de distribución de competencias que diseña el Título VIII de la Constitución Española, y conforme a lo dispuesto por su artículo 149.1.3.<sup>a</sup>, la Ley Orgánica 3/1983, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25.1.a), 2.a) y 3.a), en relación con el artículo 26.3, de acuerdo con la redacción vigente, establecida por la Ley Orgánica 10/1994, de 24 de marzo, atribuye a la Comunidad de Madrid la plenitud de la función legislativa, así como de la potestad reglamentaria y de la función ejecutiva, en materia de vivienda.

Por su parte, y de acuerdo con el título competencial establecido por los artículos 47 y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, el legislador estatal ha procedido a actualizar la legislación arrendaticia, introduciendo en nuestro ordenamiento un nuevo régimen jurídico de los arrendamientos urbanos por medio de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Dicha Ley, entre otros aspectos, concreta en su artículo 36 el régimen sustantivo de las fianzas que ha de prestar el arrendatario como garantía del cumplimiento de sus obligaciones en la relación contractual. Y su disposición adicional tercera permite, respecto de la gestión del depósito, que las Comunidades Autónomas establezcan la obligación de que los arrendadores de finca urbana pongan su importe a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe, hasta la extinción del correspondiente contrato, sin devengo de interés.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la gestión de la titularidad, admisión y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitios en su territorio y a los suministros prestados a los mismos fue encomendada al Instituto de la Vivienda de Madrid por Decreto 54/1984, de 17 de mayo, manteniendo esa atribución la Ley 1/1993, de 14 de enero, de Reordenación de Funciones y Organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, contando el mismo, entre sus medios económicos, con un 70 por 100 del total de las fianzas depositadas a su disposición.

La configuración de las fianzas de arrendamientos, suministros y servicios complementarios como un elemento de la política de control social de vivienda, destinando los recursos generados con esos fondos a la promoción pública de viviendas y a obras de rehabilitación y remodelación de las zonas más desprotegidas, con especial incidencia en las actuaciones de erradicación de la infravivienda y el chabolismo, y en los planes de vivienda juvenil, ha constituido, probablemente, el motivo por el que el legislador estatal, en representación de la soberanía popular, ha optado por mantener en la citada Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la obligatoriedad de la exigencia y presentación de fianza.

La Comunidad de Madrid, al amparo de lo expuesto, inició la regulación del procedimiento de depósito obligatorio de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, así como de las procedentes de los contratos de suministros y servicios complementarios a accesorios, respetando en líneas generales el esquema tradicional previsto en el Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre fianza de arrendamientos, si bien con las necesarias adaptaciones que el marco de un ordenamiento jurídico distinto exige. A dichas exigencias obedece la presente, estableciendo la disciplina de las potestades administrativas sujetas a reserva de Ley por imperativo de lo dispuesto en los artículos 25 y 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, y de acuerdo con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

#### **Artículo 1.** *Objeto de la Ley.*

La presente Ley 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 derivadas de los contratos de arrendamiento de finca urbana que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas.

#### **Artículo 2.** *Competencia.*

La competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora establecida y regulada por la presente Ley, así como de las funciones de inspección y vigilancia en la materia, corresponde al Instituto de la Vivienda de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

A tal efecto podrá crearse el Registro de Arrendamientos de Viviendas.

#### **Artículo 3.** *Sujetos responsables.*

1. Son sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de exigencia y depósito de las fianzas los arrendadores y subarrendadores de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas suministradoras y de servicios responden de la obligación de depósito de aquellas fianzas que hubieran exigido.

#### **Artículo 4.** *Multas coercitivas.*

1. El Director Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid podrá imponer multas coercitivas reiteradas en plazos de cuatro meses, con independencia de las sanciones que se le 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 5.000 y 50.000 pesetas, 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 del Instituto de la Vivienda de Madrid, 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.

## TÍTULO II

### De las actuaciones inspectoras

#### **Artículo 5.** *Inspección de fianzas.*

1. El Instituto de la Vivienda de Madrid, en virtud de las funciones de vigilancia e inspección que le atribuye el artículo 2, desarrollará, a través de los funcionarios públicos que a la misma destine, 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 al Instituto de la Vivienda de Madrid, que tenga atribuidas funciones de vigilancia y control de las fianzas, tendrá la consideración de Agente de la Autoridad.

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

3. Los acogidos al régimen especial de depósito concertado vendrán obligados a facilitar cuantas comprobaciones de su contabilidad sean necesarias en lo que afecte al cumplimiento de la presente Ley.

#### **Artículo 6.** *Actas de Inspección.*

1. Concluida la pertinente inspección, el órgano competente del Instituto de la Vivienda de Madrid, una vez comprobado el cumplimiento por los sujetos responsables de las obligaciones establecidas por la presente Ley, extenderá Acta de la inspección que acredite su conformidad.

2. Si durante la actuación inspectora se constatase el incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas exigidas y prestadas, el inspector presentará al interesado una Propuesta de Regularización, extendiendo Acta por dicho concepto si la propuesta fuere aceptada.

La regularización deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días hábiles y soportará el recargo correspondiente, así como la sanción que, en su caso, proceda. Si el obligado no cumpliera con la regularización aceptada en dicho plazo, el inspector extenderá Acta complementaria de Disconformidad a los efectos que se exponen en el párrafo siguiente.

3. Si el obligado no aceptase la regularización propuesta en el supuesto del apartado precedente, o si el inspector constatase el incumplimiento de cualquiera de las restantes obligaciones que impone esta Ley u otras normas reguladoras del depósito de fianzas, se extenderá Acta de Disconformidad, de la que se dará traslado al órgano competente para la incoación, en su caso, del procedimiento sancionador oportuno, y cuantas actuaciones resulten procedentes.

TÍTULO III

**De las infracciones y sanciones**

**Artículo 7.** *Infracciones administrativas y responsables de las mismas.*

1. Constituyen infracciones en materia de depósito de fianzas de arrendamientos las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en la presente Ley.

2. Serán responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas que actúen en el tráfico como arrendadores o subarrendadores de fincas urbanas o de industrias o negocios, así como, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 de esta Ley, las empresas suministradoras y de servicios.

**Artículo 8.** *De la calificación de las infracciones.*

1. Las infracciones pueden ser graves o leves.

2. Son infracciones graves:

- a) Incumplir la obligación de depósito de la fianza.
- b) No exigir la prestación o hacerlo por cuantía inferior a la obligada.
- c) No prestar la colaboración debida a la inspección u obstruir su labor cuando con ello se impidiera el conocimiento acerca del cumplimiento, o no, de las obligaciones a que se refiere esta Ley.
- d) La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen especial concertado.

3. Son infracciones leves:

- a) La infracción tipificada en el apartado a) del párrafo 2, cuando el infractor se someta a la regularización propuesta por el inspector.
- b) No prestar la colaboración debida a la inspección u obstruir su labor cuando ello no impidiera la averiguación de los hechos interesados en la actuación.
- c) La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen especial concertado.

**Artículo 9.** *De las sanciones y su graduación.*

1. La comisión de las infracciones tipificadas en el artículo precedente 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 15.000.000 de pesetas.

b) Las infracciones graves tipificadas en los apartados c) y d) del artículo 8.2 se sancionarán con multa desde 1.000.001 a 15.000.000 de pesetas.

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 1.000.000 de pesetas. 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 1.000.000 de pesetas.

2. En la comisión de infracciones graves, además de la multa que corresponda, podrá acumularse como sanción, cuando proceda, la exclusión del régimen especial de depósito concertado por un plazo de uno a tres años.

3. Las sanciones se graduarán en atención al grado de intencionalidad o negligencia del infractor, al tiempo transcurrido desde que debió cumplirse la obligación de depósito, en su caso, y a la reincidencia en la comisión de infracciones.

Asimismo, si el beneficio derivado de la comisión de una infracción resultara superior al importe de la multa que en su grado máximo le corresponda, ésta podrá ser incrementada en cuantía equivalente al beneficio que se estime obtenido.

**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 del Instituto de la Vivienda de Madrid.

Las Resoluciones dictadas en su ejercicio no agotan la vía administrativa, pudiendo interponerse frente a ellas recurso ordinario ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y plazos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 11.** *Procedimiento sancionador.*

El procedimiento para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley será el establecido en el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración Pública de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 12.** *Prescripción.*

1. Las infracciones graves prescribirán a los dos años de su comisión y las leves al año. Las sanciones prescribirán por el transcurso de dos años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones derivadas del incumplimiento de la obligación de depósito de la fianza comenzará a contarse desde el día siguiente a la finalización del plazo previsto al efecto en la normativa reguladora del indicado depósito, siempre que el contrato de que traiga su causa hubiese sido, con anterioridad a la finalización de dicho plazo, incorporado o inscrito en un registro público, o la Administración competente tuviera conocimiento, en virtud de cualquier actuación, de su existencia; de no ser así desde la fecha en que el contrato fuera inscrito o conocido o, en todo caso, desde la fecha de su extinción.

3. El plazo de prescripción de la infracción tipificada en el artículo 8.2.b) comenzará a contarse desde el día en que el contrato hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, o la Administración competente tuviera conocimiento del mismo por cualquier actuación o, en todo caso, desde la fecha de su extinción.

4. El plazo de prescripción de la infracción tipificada en el artículo 8.3.c) comenzará su cómputo desde el día siguiente a la finalización del referido plazo, y respecto de las restantes infracciones desde el día de su comisión.

**Disposición adicional única.**

Los recursos generados por la aplicación de esta Ley serán destinados íntegramente y así se recogerá en la Ley de Presupuestos a la Promoción Pública de Viviendas.

**Disposición transitoria única.** *Personal de inspección.*

El personal que, a la entrada en vigor de esta Ley, viniera realizando las funciones relativas a la inspección de fianzas, podrá continuar en el desempeño de las mismas, bajo las directrices emanadas de la Dirección-Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, a través de la correspondiente Unidad Administrativa del citado Organismo y hasta tanto se cumpla lo previsto en el artículo 5, apartado 1, párrafo primero de la presente Ley.

**Disposición final primera.** *Habilitación para el desarrollo de la presente Ley.*

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante Decreto, pueda dictar y, en su caso, modificar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor de la Ley.*

La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a partir del día de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Se publicará también en el «Boletín Oficial del Estado», a efectos de su conocimiento.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 4 de junio de 1997.

EL PRESIDENTE,  
Alberto Ruiz-Gallardón

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)