

---

**DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE DEPÓSITO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

***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*** <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>

El Decreto de 11 de marzo de 1949, por el que se modifica el de 26 de octubre de 1939 sobre fianza de arrendamientos, diseñó el sistema de depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos, exigible a virtud del artículo 135 de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, a través de un resguardo de depósito al portador emitido por el Instituto Nacional de la Vivienda, bajo la denominación de Papel de Fianzas. A dictaminar la creación del papel de fianzas y a la concreción de su naturaleza jurídica de efecto timbrado, así como al valor de dichos efectos, modificado en este último aspecto por el Decreto 67/1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, se refiere el artículo 1 del indicado Decreto. También prevé un régimen distinto denominado concertado, basado en la imposición directa de un porcentaje del importe de la fianza, en sustitución de la adquisición del Papel.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mantiene el carácter obligatorio de la fianza arrendaticia, tanto en vivienda como en uso distinto, al tiempo que permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen el depósito obligatorio del importe de las mismas a su favor. Esto se justifica, en palabras de la propia Ley, en que tradicionalmente el depósito a favor de la Administración Pública de las fianzas de arrendamientos, ha constituido en nuestro ordenamiento jurídico una parte importante de los recursos afectados a la política social de vivienda. Asimismo, deroga expresamente el referido Decreto de 11 de marzo de 1949, si bien aplaza los efectos de la derogación al momento en que las Comunidades Autónomas efectúen una regulación concreta sobre dicho asunto, según Disposición Adicional Tercera.

Al amparo de lo expuesto, se aborda mediante el presente Decreto una regulación parcial de la materia, esto es, en lo concerniente exclusivamente a la obligatoriedad y régimen de depósito de las fianzas de arrendamientos, previsión contenida en los artículos 1 a 14 del Decreto de 11 de marzo de 1949, manteniendo su vigencia el resto de su articulado por imperativo de la citada Ley 29/1994, hasta que con la finalización del procedimiento legislativo, ya iniciado en la Comunidad, se complete en lo concerniente a aquellos aspectos que exigen rango de Ley.

En cuanto a las fórmulas de depósito que se establecen, se sustituye el tradicional Papel de Fianzas por un documento de carácter nominativo denominado Resguardo de Depósito, más flexible en su gestión; se mantiene el sistema concertado

---

<sup>1</sup> .- BOCM 26 de diciembre de 1996. Rectificación de errores por Resolución de 26 de marzo de 1997 (BOCM 21 de mayo de 1997). Este Decreto fue modificado por el Decreto **54/1997**, de 24 de abril. Por el que se modifica parcialmente el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, regulador del régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid (BOCM 12 de mayo de 1997).

<sup>2</sup> .- Téngase en cuenta la [Ley 12/1997, de 4 de junio](#), Reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósitos de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid. (BOCM 11 de junio de 1997).

con las necesarias adaptaciones; y pervive el depósito de las fianzas de arrendamiento de suministros y servicios complementarios de fianzas urbanas.

El presente Decreto se dicta haciendo uso de la habilitación contenida en la Disposición Adicional Tercera de la indicada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 1996,

DISPONGO:  
CAPÍTULO PRIMERO  
**De las disposiciones generales**

**Artículo 1.-** *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, la obligatoriedad y el régimen del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas 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.-** *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de viviendas y de dos mensualidades en los destinados a uso distinto del de vivienda.

2. En los supuestos de subarriendo parcial de fincas urbanas, y en los de subarriendo total de las destinadas a uso distinto de vivienda, la fianza será exigible en la misma cuantía señalada para los arrendamientos en el apartado anterior.

3. En los arrendamientos de industria o negocio que impliquen también la cesión del uso de fincas urbanas, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del valor atribuido a dicho uso, y de no haberse estipulado tal valor, por el importe del 1 por 100 del valor catastral asignado al inmueble a la fecha del contrato.

4. Las actualizaciones de fianzas que deriven de la actualización de la renta, según dispone la citada Ley 29/1994, conllevarán la obligación de depósito en idénticas condiciones a las aquí previstas para las fianzas exigidas y prestadas a la celebración de los contratos.

**Artículo 3.-** *Fianza en suministros y servicios.*

Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas, se someterán a lo dispuesto en este Decreto, cuando exijan en sus contratos o pólizas de abono, la prestación de fianza por los usuarios para el aseguramiento de sus responsabilidades en las cuantías determinadas en sus disposiciones reguladoras específicas.

**Artículo 4.- Depósito de fianzas.**

1. El importe de las fianzas obligatorias a que se refiere el artículo 2 y el de las que se exijan conforme al artículo 3 deberá depositarse en el Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción de los respectivos contratos.

2. El depósito será gratuito, sin devengo de interés, y deberá efectuarse mediante ingreso en las cuentas restringidas de entidades financieras o de ahorro que al efecto se determinen, en el plazo de treinta días hábiles desde la celebración del contrato, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial de concierto.

3. La consignación del depósito, no supondrá asunción de responsabilidad alguna por el Instituto de la Vivienda de Madrid respecto de las cuestiones que se susciten entre los arrendadores, suministradores y arrendatarios o usuarios por los deterioros o responsabilidades de que respondan las fianzas.

4. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público.

5. El Instituto podrá disponer del 70 por 100 del importe total de los depósitos y reservará el 30 por 100 restante para las devoluciones que procedan.

**Artículo 5.- Sujetos obligados.**

1. Estarán obligados a la 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 de servicios a que se refiere el artículo 3, vendrán obligadas al depósito de aquellas que hubieran exigido.

3. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos.

**Artículo 6.- Ingreso fuera de plazo.**

El depósito de las fianzas a favor de la entidad depositaria fuera del plazo previsto en el artículo 4, o del establecido en el correspondiente concierto, soportará un recargo del 2 por 100 del importe de las mismas.

## CAPÍTULO II

### Del régimen general de depósito

**Artículo 7.- Procedimiento de depósito.**

1. El denominado régimen general de depósito de fianzas, constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza o fianzas provenientes de uno o más contratos de arrendamiento.

2. El plazo para la constitución del depósito será de treinta días hábiles desde la celebración del contrato.

**Artículo 8.- Acreditación del depósito.**

1. La acreditación del depósito se realizará mediante un documento de carácter nominativo identificado como Resguardo de Depósito, que será expedido por el Instituto de la Vivienda de Madrid. El documento se identificará con el nombre o razón social del arrendador, y contendrá datos relativos al contrato correspondiente, esto es, finca a que se refiere y fecha del mismo, así como la cantidad depositada y la persona a quien se efectúe la entrega del documento.

2. Se obtendrá el correspondiente Resguardo de Depósito previa presentación ante el Instituto de la Vivienda de Madrid, del justificante del ingreso expedido por la Entidad financiera o de ahorro a que se refiere el artículo 4.2, y del contrato o contratos que ocasionen el depósito. Una copia cotejada de ambos documentos quedará en poder del indicado organismo <sup>(3)</sup>.

**Artículo 9.- Devolución del depósito.**

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado acompañada del Resguardo de Depósito, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta que identifique el solicitante del reintegro. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes, transcurrido el cual, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

2. El rescate del depósito efectuado exigirá la acreditación de la extinción del contrato así como la presentación del Resguardo de Depósito. Cuando la causa de la extinción no fuera por llegada a término del mismo, se suplirá la acreditación por declaración jurada del arrendador <sup>(4)</sup>.

**Artículo 10.- Pérdida, sustracción o destrucción del Resguardo.**

1. La pérdida, la sustracción o la destrucción del documento de Resguardo dará lugar a la emisión de un duplicado del mismo, previa solicitud ante el Organismo depositario por parte del arrendador. El duplicado del Resguardo sustituirá al original y surtirá idénticos efectos. Podrán emitirse tantos duplicados del Resguardo de Depósito como sean precisos, si bien se identificarán con el original correspondiente, y el último emitido anulará todos los precedentes.

2. El deterioro del documento de forma que impida su debida identificación dará lugar, al igual que la destrucción del mismo, a la emisión de un duplicado.

**Artículo 11.- Prescripción.**

Prescribirá el derecho a exigir la devolución de la fianza depositada, transcurridos cinco años desde la finalización del contrato.

**Artículo 12.- Cese en el régimen general.**

1. Se cesará en régimen general de depósito:

- a) Por extinción de la obligación de depósito.
- b) Por acceso del obligado al régimen especial de concierto.

<sup>3</sup>.- Redacción dada a este apartado por el Decreto 54/1997, de 24 de abril (BOCM 12 de mayo de 1997).

<sup>4</sup>.- Redacción dada a este artículo por el Decreto 54/1997, de 24 de abril (BOCM 12 de mayo de 1997).

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, se ocasionará la cancelación de los documentos de Resguardo de Depósito afectados por el concierto, debiendo ser puestos a disposición del organismo por su titular.

### CAPÍTULO III Del régimen especial de depósito concertado

**Artículo 13.-** *Régimen especial de depósito concertado.*

El denominado régimen concertado constituye un sistema especial respecto del régimen general de depósito de fianzas. La especialidad de este régimen se concreta en que, los sujetos obligados que lo tengan concedido, ingresarán en la forma que determine el Instituto de la Vivienda de Madrid, el 90 por 100 del volumen total de las 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.

**Artículo 14.-** *Sujeción obligatoria.*

Estarán acogidas al Régimen Especial Concertado, las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas urbanas. Asimismo, el Instituto de la Vivienda de Madrid, en cuanto arrendador de fincas urbanas, está acogido al régimen especial, en las condiciones que para dicho régimen aquí se establecen.

**Artículo 15.-** *Sujeción potestativa.*

1. Podrán acogerse al régimen especial los arrendadores y subarrendadores de cinco o más fincas urbanas cuya cuantía en concepto de fianzas exigidas y prestadas, ascienda a un importe igual o superior a 1.000.000 de pesetas.

2. El plazo para solicitar el Régimen Especial Concertado será de treinta días hábiles, a contar desde la fecha de formalización del contrato que complete el cumplimiento de los requisitos de número de arrendamientos y cuantías de las fianzas que se exigen para el acceso a dicho régimen, para el supuesto de que no se hubiera procedido al depósito de dicha fianza.

En cualquier momento, los arrendadores que reúnan los requisitos exigibles para el acceso al régimen especial concertado, podrán solicitar acogerse al mismo.

**Artículo 16.-** *Procedimiento de acceso.*

1. La solicitud de acceso al régimen especial concertado, se dirigirá al Instituto de la Vivienda de Madrid. En los supuestos de sujeción obligatoria, la solicitud se sustituirá por una comunicación.

2. Previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles, el Director Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid, resolverá estimando las solicitudes y comunicaciones que se cursen.

**Artículo 17.-** *Características del régimen especial concertado.*

1. En el plazo de quince días a partir de la fecha de notificación de la resolución estimatoria de la solicitud o comunicación de acogimiento al régimen especial concertado, el titular del concierto vendrá obligado al ingreso del 90 por 100 de las

fianzas declaradas, en la cuenta de la entidad bancaria o de ahorro que se indique en la misma. En los quince días siguientes, el titular deberá remitir copia del justificante del ingreso al Instituto de la Vivienda de Madrid.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, surgirá la obligación de depósito o el derecho a la devolución, según proceda, respecto de la cantidad que corresponda según liquidación compensatoria entre las cantidades depositadas mediante régimen general, y las debidas en atención al concierto.

3. Durante los meses de enero y febrero de cada año, los sujetos acogidos al régimen especial, deberán presentar ante el Instituto de la Vivienda de Madrid, declaración de las fianzas constituidas, devueltas y aplicadas durante el año precedente así como la correspondiente autoliquidación. Si el resultado de la autoliquidación ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria, se realizará el depósito del 90 por 100 de la cantidad correspondiente. Si el saldo fuera negativo, el Instituto efectuará la devolución del importe que corresponda en el plazo de un mes, transcurrido el cual devengará el interés que proceda de igual modo que en el régimen general.

Deberá presentarse la declaración anual aun cuando el saldo resultante no ofreciera modificaciones

4. El Instituto pondrá a disposición del titular del concierto durante el mismo plazo indicado en el apartado precedente, la información obrante en el expediente referente a la cuantía de la base liquidable del concierto resultante en el ejercicio anterior, así como los Impresos de declaración y autoliquidación.

5. Las declaraciones y autoliquidaciones realizadas se someterán a las revisiones y comprobaciones que procedan, pudiendo efectuarse liquidaciones paralelas por parte del organismo competente que, tras su notificación al interesado, generarán obligaciones, bien de ingreso para el titular del concierto, bien de devolución para el organismo gestor.

6. Los sujetos acogidos al régimen especial concertado no podrán reclamar la devolución parcial del depósito efectuado hasta la declaración anual a que se refieren los apartados 2 y 4.

**Artículo 18.-** *Cese en el régimen especial concertado.*

1. Se cesará en el régimen especial concertado:

- a) Por extinción de la obligación de depósito.
- b) Por voluntad del titular del concierto, para pasar al régimen general.
- c) Por pérdida sobrevenida de las condiciones que determinaron su concesión.
- d) Por sanción.

2. Cuando la causa de cese sea apreciada de oficio por la Administración, en los supuestos contemplados en los apartados c) y d) del párrafo precedente, se comunicará al titular del concierto confiriendo trámite de audiencia por plazo de diez días a fin de que efectúe las alegaciones que considere oportunas. Transcurrido el plazo, se dictará el

acto que en derecho proceda, bien de archivo de la comunicación indicada sin más trámite, bien resolución de cese en el régimen especial concertado.

3. La resolución que decida el cese en el régimen especial concertado por las causas que se concretan en los apartados *b)*, *c)* y *d)* del párrafo 1, y el paso del obligado al régimen general de depósito, conllevará la liquidación definitiva del concierto y la consiguiente obligación de depósito, en el plazo de quince días a contar desde la notificación, de la diferencia del 10 por 100 del importe de las fianzas respecto del régimen general.

Acreditado el depósito, el Instituto de la Vivienda de Madrid pondrá a su disposición los documentos de Resguardo de Depósito que procedan en atención a los contratos vigentes y cuyas fianzas hubieran sido depositadas en atención al extinto concierto.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** *Papel de Fianzas.*

1. Los depósitos realizados mediante Papel de Fianzas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en su normativa aplicable.

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

**Segunda.** *Regímenes especiales de concierto.*

Los regímenes especiales de concierto concedidos a la fecha de entrada en vigor del Decreto, mantendrán su vigencia con independencia de que se ajusten, o no, a las condiciones exigibles y se someterán en cuanto a su sistema de gestión, obligaciones y causas de extinción, a lo aquí dispuesto.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 67/ 1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, sobre Papel de Fianzas, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

**Segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1997.