

**DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA****ORDEN VMV/1918/2022, de 22 de diciembre, por la que se da publicidad a la Circular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación relativa a la justificación del depósito y la devolución de las fianzas de arrendamientos en el Gobierno de Aragón.**

Aprobada con fecha 14 de diciembre de 2022 la Circular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación relativa a la justificación del depósito y la devolución de las fianzas de arrendamientos en el Gobierno de Aragón, se estima conveniente su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón" de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón. En consecuencia, se procede a su publicación como anexo a la presente Orden.

Zaragoza, 22 de diciembre de 2022.

**El Consejero de Vertebración del Territorio,  
Movilidad y Vivienda,  
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO**

**ANEXO****CIRCULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.  
RELATIVA A LA JUSTIFICACIÓN DEL DEPÓSITO Y LA DEVOLUCIÓN DE LAS FIANZAS  
DE ARRENDAMIENTOS EN EL GOBIERNO DE ARAGÓN**

La Comunidad Autónoma de Aragón tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, según dispone el artículo 71.10 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril. Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 del Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, corresponde a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la competencia en materia de (...).

f) La ordenación de los procesos y procedimientos, así como la ejecución de los programas, en materia de vivienda, arquitectura y rehabilitación.

g) Las fianzas de arrendamientos y de contratos de suministros.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y 8.1 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones, Circulares y órdenes de servicio.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece, en su Disposición adicional tercera, que Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato.

En Aragón, dicha obligación de depósito de la fianza en contratos de arrendamientos viene regulada en la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

En el régimen general, el artículo 9 de la norma aragonesa establece que 1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo o transferencia bancaria, al que se acompañará copia del contrato, de conformidad con el régimen general de recaudación de ingresos públicos de la Comunidad Autónoma y dentro del plazo de dos meses 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.

En el régimen concertado, el artículo 12 de la misma norma dispone lo siguiente: Artículo 12. Declaración. 1. En el mes de enero de cada año, los sujetos acogidos al régimen concertado deberán presentar ante el órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamientos 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.

Hasta la fecha, en la gestión habitual del depósito de las fianzas, el arrendador o su representante completan dicho depósito (una vez efectuado el ingreso correspondiente y aportada la documentación) y es la Unidad de Fianzas de la Subdirección Provincial de Vivienda la que acredita dicho trámite, por un lado, mediante la entrega del justificante de depósito y, por otro, mediante la realización del sellado del contrato aportado por el arrendador.

De la misma forma, al solicitar la devolución de una fianza previamente depositada, acompañando toda la documentación necesaria, la Unidad de Fianzas lo acredita mediante la emisión de un justificante y, por otro lado, mediante el estampado del sello de fianza cancelada en los contratos de arrendamiento, produciéndose posteriormente la devolución efectiva del importe depositado.

Es importante destacar que la función de dicha acreditación, tanto el justificante del depósito como el sello estampado en el contrato, sirven únicamente como acreditación de que el arrendador, en cumplimiento de su obligación legal, ha depositado correctamente el importe de la fianza correspondiente.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón es únicamente depositaria de la fianza, sin que se entre a valorar la validez y eficacia de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento o cualquier cuestión relacionada con su cumplimiento.

En este sentido, debe recordarse que la obligación del depósito de la fianza, corresponde única y exclusivamente al arrendador, como establece el artículo 8 de la Ley 10/1992.

Por ello, no es exigible en ningún caso al arrendatario acreditar que la fianza de un determinado contrato de arrendamiento ha sido depositada ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

Tras un detenido análisis en el marco del proyecto de rediseño del servicio prestado a la ciudadanía en materia de fianzas de arrendamientos, se ha concluido la necesaria eliminación del estampado del sello de la Unidad de Fianzas en los contratos de arrendamiento presentados ante el Gobierno de Aragón, tanto en el trámite del depósito de la fianza como en el de la devolución de la misma. Con ello se pretende contribuir a evitar una percepción errónea de la función que realiza el Gobierno de Aragón en cumplimiento del mandato de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, agilizar la prestación del servicio y simplificar su tramitación.

En consecuencia, a partir de la publicación de esta Circular en el "Boletín Oficial de Aragón", la forma de justificar que la fianza ha sido depositada o ha sido solicitada su devolución, se hará, única y exclusivamente, a través de la entrega del correspondiente justificante de depósito o devolución, según proceda, sin que quepa, en ningún caso, sellar los contratos de arrendamiento que se presenten en el curso de la tramitación.

Al igual que ocurre en el régimen general, en el caso de las fianzas depositadas en el régimen concertado no procederá sellar los contratos de arrendamiento. En consecuencia, en el régimen concertado, la forma de acreditar el depósito de la fianza de un contrato de arrendamiento será, bien mediante la autoliquidación anual debidamente presentada y la justificación del ingreso correspondiente, o bien mediante un certificado emitido al efecto por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, previa solicitud por el interesado.