

Expte. DI-1525/2008-11

**Exmo. Sr. Consejero  
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
Edificio Pignatelli  
50004 ZARAGOZA**

**28 de noviembre de 2008**

**ASUNTO:** Recomendación sobre devolución de fianzas de arrendamientos urbanos.

### **I.- ANTECEDENTES**

**Primero.-** Con fecha 30 de septiembre de 2008 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que:

*“En los servicios de Suelo y Vivienda de Teruel hay una gran demora en la devolución de las cantidades depositadas en concepto de Fianza de Arrendamientos de vivienda. Concretamente una devolución solicitada el 3 de julio, se le devolvió efectivamente el 9 de septiembre. Presentó una reclamación y le manifestaron que son problemas de falta de personal. Considera que esa tardanza perjudica a los arrendatarios.”*

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite con fecha 15 de octubre de 2008, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A. sobre la cuestión planteada en la queja.

**Tercero.-** Con fecha 20 de noviembre de 2008 se recibió el informe solicitado en el que se señala lo siguiente:

*“La función principal de la unidad de Fianzas es la atención a los ciudadanos que solicitan el depósito o devolución de fianzas de arrendamientos. En condiciones normales, esta unidad es capaz de asumir el volumen de trabajo que se genera, el cual no siempre es constante, lo que no significa que, en situaciones excepcionales en las que pueda existir una punta de demanda, se pueda producir algún tiempo de espera en la atención a los ciudadanos.”*

**Cuarto.-** De la documentación presentada en esta Institución por la interesada, se desprende que:

1.- La solicitud de devolución de Fianza del expediente 44N 000097/1.2008, fue presentada en el registro General del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, con fecha 3 de julio de 2008.

2.- Con fecha 19 de agosto de 2008, nº de salida 60401 del Registro General, la jefa de sección de Arquitectura y Rehabilitación le remite escrito en el que le manifiesta que en relación con su solicitud, y cancelada la fianza se procede a ingresar en el número de cuenta facilitado el importe de 600 €, y le devuelve los ejemplares cancelados del contrato.

3.- El 27 de agosto de 2008, y ante la tardanza en el ingreso del importe, la interesada, presenta en el Registro General un escrito de queja, sin obtener respuesta alguna por parte de la Administración.

4.- Con fecha operación y fecha valor 9 de septiembre de 2008, la CAI le notifica el abono de la transferencia del importe de la fianza 600 € en la cuenta corriente facilitada.

Se constata por tanto, que desde la fecha de la solicitud de la devolución de la Fianza, hasta el ingreso efectivo del importe transcurren más de dos meses.

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** Las Fianzas de arrendamientos y otros contratos se regulan por Ley 10/1992 de 4 de noviembre publicada en el B.O.A. de 20 de noviembre de 1992. En la misma se establece la obligación del arrendador de prestar fianza en los contratos de arrendamientos de vivienda, teniendo el depósito obligatorio la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma.

**Segunda.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la citada Ley, 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.

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.

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.

**Tercera.-** El artículo 47 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común señala que los términos y plazos establecidos en esta u otras Leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón me permito formularle la siguiente **RECOMENDACIÓN**

Que por esa Administración, previos los trámites oportunos, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Fianzas de arrendamientos y otros contratos, se proceda a liquidar a la interesada el interés legal del depósito de la Fianza.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**