

## Artículo 31.

La declaración judicial de incapacidad del hijo mayor de edad o emancipado, si no corresponde la constitución de la tutela a favor del cónyuge o de los descendientes y viven aun el padre o la madre que eran los titulares de la potestad, conlleva la rehabilitación de dicha potestad, que debe ejercerse, de acuerdo con las excepciones que pueda establecer la resolución judicial, como si el incapacitado fuese menor de edad.

## Artículo 32.

El Juez, no obstante, lo dispuesto en los artículos 30 y 31, atendida la edad y situación personal y social del padre y de la madre, el grado de deficiencia del hijo incapaz y sus relaciones personales, puede no acordar la prórroga o rehabilitación de la potestad y ordenar la constitución de la tutela o la curatela.

## Artículo 33.

1. La potestad prorrogada o rehabilitada del padre y la madre se extingue por:

- a) Las causas establecidas en las letras a) b) y d) del artículo 29.
- b) La declaración judicial de cesación de la incapacidad del hijo.
- c) La constitución posterior de la tutela a favor del cónyuge o de descendientes.
- d) El matrimonio del incapaz con una persona mayor de edad capaz.

2. Si al cesar la potestad prorrogada o rehabilitada subsiste la incapacitación, debe constituirse la tutela o la curatela.

## Disposición derogatoria única.

Queda derogado el título cuarto de la Ley 39/1991, de 30 de diciembre, de la Tutela e Instituciones Tutelares.

## Disposición final única.

La presente Ley entra en vigor a los dos meses de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 29 de julio de 1996.

NURIA DE GISPert I CATALÀ,  
Consejera de Justicia

JORDI PUJOL,  
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 2.238, de 2 de agosto de 1996)

**19382** LEY 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de Modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del

Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda.

La Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en la exposición de motivos, establece que tiene como finalidad última contribuir a potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada a la consecución del mandato constitucional contenido en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En el marco de esta política, la creación de un Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler ha de permitir disponer de una adecuada información sobre la situación del parque de viviendas en alquiler.

Asimismo, la Ley de Cataluña 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda, ya establecía en el artículo 24 la obligación de depositar la fianza que con carácter obligatorio debe constituirse en la formalización de los contratos de alquiler de viviendas. En cuanto a las compañías de servicios y suministros que exigen la constitución de fianzas a sus usuarios, se regula su depósito como garantía del usuario en el momento de la resolución del contrato.

Dado que la Ley del Estado 29/1994 ha modificado el régimen de depósito de las fianzas, es necesario adecuar al nuevo régimen el citado precepto, y corresponde a la Comunidad Autónoma esta regulación de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la misma Ley.

Igualmente, en el marco de la política propia en materia de suelo y vivienda, se introduce un supuesto de concreción de la norma general aplicable a la modalidad de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, modalidad generalizada en el territorio de Cataluña, especialmente en las zonas turísticas. Así, se establece el depósito de una fianza proporcional al plazo de duración del contrato.

Es necesario destacar, finalmente, que en el marco de la política de vivienda de competencia exclusiva de la Generalidad los rendimientos generados por los depósitos quedan afectados a inversiones destinadas al fomento de la vivienda y a la mejora del entorno urbano.

Artículo 1. *Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas.*

1. Se crea el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, con carácter administrativo, que depende del Instituto Catalán del Suelo, en el que deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre arrendador y arrendatario referentes a inmuebles situados en Cataluña cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo, según la presente Ley.

2. En el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas deben hacerse constar los datos relativos a la situación de la finca, la titularidad del inmueble, si dispone de cédula de habitabilidad, el uso al que se destina, la identificación de los contratantes, el plazo inicial de duración del contrato, la renta pactada y la fecha de formalización y depósito de la fianza, en la forma que se determine por reglamento.

Artículo 2. *Inscripción.*

1. La inscripción de los contratos de alquiler en el Registro es obligatoria para el arrendador. El arrendatario puede solicitar la inscripción del contrato de alquiler. Dicha inscripción se produce de oficio por la Adminis-

tración cuando se efectúa el depósito preceptivo de fianzas establecido en el artículo 3. Asimismo, cuando se extinga el contrato, debe solicitarse su cancelación en el Registro, que se produce de oficio en el momento de la devolución de la fianza. Los contratos de alquiler de viviendas de protección oficial, los cuales, de acuerdo con la propia legislación que los regula, deben ser visados por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, pueden ser inscritos en el Registro y ser visados en un solo acto administrativo.

2. La Administración debe garantizar la confidencialidad de los datos personales, así como el derecho al honor y a la intimidad personal y familiar de los inscritos en el Registro.

3. El derecho de acceso al Registro queda sujeto a lo establecido en la normativa general aplicable y, en especial, a la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

4. Las administraciones locales pueden acceder a los datos referentes a los contratos que se suscriban relativos a fincas situadas en sus ámbitos territoriales, con las limitaciones establecidas en el apartado 3.

5. Se regulará por reglamento el órgano responsable del Registro y las unidades ante las que pueden ejercerse los derechos de acceso, rectificación y cancelación.

#### Artículo 3. *Depósito de fianzas de contratos de alquiler.*

1. Los arrendadores de fincas urbanas, tanto las destinadas a vivienda como las destinadas a otros usos, deben depositar en el Instituto Catalán del Suelo la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en el plazo de dos meses a contar desde la formalización del contrato.

2. En los supuestos de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, la cuantía de la fianza exigible, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, debe ser proporcional al plazo de duración del contrato. En este caso debe tomarse como referencia que las dos mensualidades establecidas en el artículo 36.1 corresponden al contrato de un año de duración. En los contratos de duración igual o inferior a un mes, la fianza depositada queda automáticamente renovada por prórrogas sucesivas o nuevos contratos de la misma finca que se formalicen durante el período máximo que se determine por reglamento.

3. La actualización y cancelación de las fianzas debe efectuarse de conformidad con lo establecido en el artículo 36 y la disposición adicional tercera de la Ley del Estado 29/1994 en el plazo de dos meses a contar desde el hecho que las origina.

#### Artículo 4. *Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.*

También son objeto de depósito sin interés las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a los abonados para la formalización de contratos que afectan a fincas urbanas.

#### Artículo 5. *Documentación acreditativa.*

El arrendador debe entregar al arrendatario una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o la actualización de la misma en el plazo de dos meses a contar desde el cumplimiento de dicha obligación.

#### Artículo 6. *Ejecutividad.*

El Instituto Catalán del Suelo puede utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que deriven de las mismas en caso de incumplimiento.

#### Artículo 7. *Destino del importe de las fianzas.*

1. El Instituto Catalán del Suelo ha de destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler, y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana. En dichas actuaciones la colaboración y coordinación con los Ayuntamientos afectados deben llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo ha de reservar un importe no inferior al 10 por 100 de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que se produzcan.

2. En el seno del Consejo Asesor de la Vivienda se crea una comisión específica que tiene como cometido el seguimiento de las inversiones que se efectúen con los fondos provenientes de los depósitos de las fianzas.

3. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, anualmente, previa presentación del programa de vivienda pública a la Comisión de Programación de Vivienda, creada en el artículo 45 de la Ley 24/1991, de la Vivienda, ha de proceder a someterlo a informe de la Comisión a que se refiere el apartado 2. Igualmente, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ha de dar cuenta del cumplimiento del programa al Consejo Asesor de la Vivienda, con expresa mención del destino de los fondos recaudados.

4. La Comisión a que se refiere el apartado 2 debe estar integrada por representantes de la propia Generalidad, de las entidades representativas de las corporaciones locales de Cataluña y de las entidades relacionadas con la promoción y el uso de las viviendas.

#### Artículo 8. *Tipificación de las infracciones.*

1. Las infracciones se clasifican en graves y leves, en la forma que determina la presente Ley.

2. Son infracciones graves la falta de depósito de la fianza o de las actualizaciones de la misma.

3. Son infracciones leves: El incumplimiento de los requisitos formales que se fijen por reglamento, el incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 5 y el depósito de las fianzas fuera del plazo establecido en el artículo 3.1.

#### Artículo 9. *Graduación de las multas.*

1. La infracción de la obligación de depositar la fianza establecida en la presente Ley da lugar a la imposición de las siguientes multas:

a) Por las infracciones graves, el importe de la sanción debe fijarse a partir del 35 por 100 hasta el 75 por 100 del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas.

b) Por infracciones leves, el importe de la sanción no puede superar el 35 por 100 del importe de la fianza o de las actualizaciones que sean procedentes, con un máximo de 100.000 pesetas.

2. Sin perjuicio de las sanciones que sean aplicables, los importes no depositados que hayan sido debidamen-

te requeridos dan lugar al devengo de intereses al tipo oficial vigente por el tiempo en que se haya demorado el ingreso.

3. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de las fianzas de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Inspección, se devengan los intereses de demora por el tiempo en que se haya demorado el ingreso, con un máximo del 10 por 100 del importe de la fianza que se deposite, sin que conlleve ningún otro recargo.

#### Artículo 10. *Órganos competentes.*

Los órganos competentes para imponer las sanciones son:

- a) Hasta 25.000.000 de pesetas, el gerente del Instituto Catalán de Suelo.
- b) De 25.000.000 a 50.000.000 de pesetas, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.
- c) Para las sanciones superiores a 50.000.000 de pesetas, el Gobierno de la Generalidad.

#### Artículo 11. *Régimen sancionador.*

En todo aquello no regulado en la presente Ley, es aplicable el régimen sancionador establecido en la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda, cuya aplicación se hace extensiva a los contratos de alquiler de fincas urbanas para usos diferentes de los de vivienda y servicio y suministro.

#### Artículo 12. *Prescripción.*

La obligación del depósito de la fianza es exigible mientras sea vigente el contrato. El plazo de prescripción de la infracción a que dé lugar el incumplimiento de dicha obligación se establece conforme a lo que señala la legislación vigente de procedimiento administrativo y empieza a contar desde la fecha de la extinción del contrato.

#### Artículo 13. *Garantías adicionales.*

Sin perjuicio de la obligación del depósito de la fianza regulado en la presente Ley y en la legislación de arrendamientos urbanos, el arrendatario y el arrendador pue-

den establecer otras garantías adicionales, incluida la suscripción de una póliza de seguro, para garantizar que la vivienda arrendada sea devuelta en su estado original.

#### Disposición adicional única.

Se modifica el apartado segundo del artículo 24 de la Ley 24/1991, de la vivienda, que queda redactado de la siguiente forma:

«En el otorgamiento de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos y en la Ley del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.»

#### Disposición transitoria única.

Mientras no se dicten las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, el depósito de las fianzas debe efectuarse por los procedimientos actualmente vigentes.

#### Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

#### Disposición final primera.

La presente Ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

#### Disposición final segunda.

El Gobierno de la Generalidad ha de elaborar, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, las disposiciones reglamentarias para su desarrollo.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 29 de julio de 1996.

ARTUR MAS Y GAVARRÓ,  
Consejero de Política Territorial  
y Obras Públicas

JORDI PUJOL,  
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 2.238, de 2 de agosto de 1996)