

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL PROYECTO DE ORDEN, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 1/2008, DE 15 DE ENERO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS MEDIDAS DE FOMENTO AL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

22/2024

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 17 de octubre de 2024, ha tenido entrada al registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el “*Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid*”, formulado por la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid.

Según indica la MAIN del proyecto, se ha realizado el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de 15 días (del 8 de julio al 29 de julio de 2024), a fin de recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma y de las organizaciones más representativas. Finalizado el plazo de consulta pública se ha realizado una aportación por el sindicato CCOO de Madrid, en el que manifiestan su preocupación por la problemática de las viviendas turísticas. Sin embargo, en el Plan Alquila no se gestionan este tipo de alquileres, si no que se fomenta el arrendamiento para vivienda habitual, por lo que no se toman en consideración estas alegaciones.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis tiene por objeto modificar la *Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid*, para mejorar las medidas destinadas a los arrendadores que formalicen contratos de arrendamiento, ampliando de uno a los tres primeros años, la contratación de un seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, incluyendo la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio. Asimismo, se incluye la prestación de un contrato seguro multirriesgo del hogar, por un año.

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, al incluir entre sus funciones la de “informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias, se considera que esta norma incide directamente en la esfera de protección de sus derechos reconocidos. En concreto, la ampliación de uno a tres años del seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, ofrecerá un periodo de mayor seguridad y confianza a los propietarios de viviendas, ampliando así la oferta de viviendas disponibles para el alquiler y generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio más asequible, aportando mayor seguridad jurídica a las dos partes, inquilino y arrendador.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 29 de octubre de 2024, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que **INFORMA FAVORABLEMENTE** el *“Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid”*.

El acuerdo se adopta por mayoría, con el voto en contra de la representante de las organizaciones sindicales.

LA SECRETARIA

Vº Bº
LA PRESIDENTA, por delegación