

Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid.

Conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la potestad legislativa, la reglamentaria y la función ejecutiva que se ejercerán respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución Española.

En ejercicio de dicha competencia, y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Comunidad de Madrid mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, puso en marcha el denominado Plan Alquila, un servicio de intermediación en el mercado inmobiliario que sirve de punto de encuentro entre oferta y demanda en la medida en que por sus considerables ventajas y condiciones de seguridad, contribuye a que sean ofertadas en alquiler más viviendas con las que dar satisfacción a parte de la demanda existente.

Las medidas de fomento del alquiler de vivienda contempladas están orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.

Para poner en marcha una nueva medida de fomento del alquiler, se hace necesaria la modificación de la Orden 1/2008 de 15 de enero, permitiendo que los arrendadores que celebren un contrato de arrendamiento se beneficien durante tres años, en lugar de uno o dos, del seguro de impago del alquiler, incluida la cobertura de la contratación de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos de desahucio, así como de un seguro multirriesgo de hogar, a través del programa de intermediación Plan Alquila con todas las garantías y medidas que éste conlleva.

Se posibilita así, facilitar y potenciar el acceso al mercado de alquiler, aportando un mayor aval que garantice una mayor seguridad jurídica entre las dos partes, así como un seguro que pueda cubrir los posibles daños en la vivienda arrendada.

Estas medidas tratan, por tanto, de ofrecer mayor período de seguridad y confianza a los propietarios de viviendas, incentivando la puesta en el mercado de oferta de viviendas disponibles en alquiler y al propio tiempo, generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio asequible. No se trata de limitar precios, si no de activar la oferta, ofreciendo seguridad jurídica y facilidades a quien decida poner una vivienda en el mercado del alquiler.

Por ello, se da nueva redacción al párrafo quinto del preámbulo, a la letra c) del artículo 4 de la Orden 1/2008 de 15 de enero, y, asimismo, se añade una nueva letra j) en el artículo 4 de la Orden 1/2008 de 15 de enero, en el sentido de mejorar las medidas de fomento destinadas a los arrendadores que formalicen contratos ampliando a los tres primeros años de los contratos, la contratación del seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio, e incluyendo como medida de la que podrá beneficiarse el arrendador, un contrato de seguro multirriesgo de hogar por el primer año. Para que los arrendadores puedan beneficiarse del seguro multirriesgo de hogar, la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras tramitará el correspondiente procedimiento de contratación del seguro.

El contenido de esta norma respeta los principios de buena regulación, previstos en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

La modificación que se regula se adecúa a los principios de necesidad y eficacia, habida cuenta de la necesidad de implementar nuevas medidas que permitan mejorar las condiciones destinadas a los arrendadores que formalicen contrato de arrendamiento a través del Plan Alquila, incentivándose así la puesta en el mercado del alquiler de vivienda que se encuentra vacía. Se trata de la regulación imprescindible y necesaria para conseguir los fines perseguidos, siendo posible así, medidas que son de interés general.

La norma se adecúa al principio de seguridad jurídica, dado que su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como al Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de

elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad, al no ser restrictiva de derechos, por el contrario, amplía las medidas de fomento destinadas a los arrendadores recogidas en la Orden 1/2008, de 15 de enero, sin causar mayor impacto en otro tipo de situaciones, siendo referida únicamente a los alquileres que se pacten dentro del marco del Plan Alquila.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado el trámite de consulta pública, así como los trámites de audiencia e información pública, a través del Portal de Transparencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 16 y 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid. Además, una vez aprobada la norma se publica en el Portal de Transparencia.

Finalmente, la orden se ajusta al principio de eficiencia ya que no introduce nuevas cargas administrativas innecesarias o accesorias, así como con los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, al estar previsto el gasto presupuestario incardinado dentro de la política de vivienda.

En la tramitación de la norma se han emitido los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, de análisis de los impactos de carácter social, de la Dirección General de Presupuestos, del Consejo de Consumo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, y de la Abogacía General.

El titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras es competente para dictar esta orden, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

DISPONGO

Artículo único. *Modificación de la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid.*

La Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. El párrafo quinto del preámbulo queda redactado de la siguiente manera:

«Estos contratos de alquiler se beneficiarán de los servicios previstos en esta orden, en particular: La gestión del contrato desde su firma hasta su resolución; la mediación en caso de conflicto entre las partes; un seguro, con una cobertura de tres años, para los riesgos de impago de rentas y defensa jurídica en caso de desahucio, así como un seguro multirriesgo de hogar durante el primer año».

Dos. La letra c) del artículo 4 queda redactada de la siguiente manera:

«c) Contratación, durante los tres primeros años del contrato, del siguiente seguro:

Seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, con un límite de 1.200 euros mensuales, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio».

Tres. Se adiciona la letra j) al artículo 4, con el siguiente tenor literal:

«j) Contratación, durante el primer año del contrato, de un seguro multirriesgo de hogar».

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, excepto en lo referente a la opción de ofrecer al propietario de la vivienda la ventaja de un seguro multirriesgo de hogar, a la que se refiere el apartado j) del artículo 4, que entrará en vigor al día siguiente de la formalización del contrato de seguro multirriesgo de hogar, tras la tramitación de la licitación de dicho contrato por parte de la Comunidad de Madrid.