

INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN SOBRE EL «PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2008, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE CREA EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA AMPLIAR SU ÁMBITO Y CAMBIAR SU DENOMINACIÓN»

— ICL/01/2020 —

I. ANTECEDENTES

Con fecha 27 de enero de 2020 ha tenido entrada en el Registro del Consejo de Consumo solicitud de dictamen preceptivo del *Proyecto de Orden de la Consejería de Vivienda y Administración Local, por la que se modifica la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid, para ampliar su ámbito y cambiar su denominación*, formulada por la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local. Acompaña al proyecto de Orden la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con carácter previo a la elaboración de la orden, entre el 22 de octubre y el 5 de noviembre de 2019 se realizó una consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El proyecto remitido se somete al trámite de información pública entre el 28 de enero y el 27 de febrero de 2020, plazo en el que se pueden presentar alegaciones al mismo.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

El Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid es un órgano colegiado, de carácter técnico y consultivo, adscrito a la Consejería de Vivienda y Administración Local. Está constituido por el Presidente, un Vicepresidente, cuatro Vocales y el Secretario.

La modificación de la orden que propone la Consejería de Vivienda y Administración Local tiene por objeto la ampliación del ámbito de actuación del Consejo Arbitral, para extenderlo a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario. En consecuencia, cambia su denominación por la de CONSEJO ARBITRAL INMOBILIARIO.

Así, se modifica el ámbito de actuación del Consejo, para incluir todos los asuntos que surjan en el tráfico jurídico relativos a inmuebles ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid respecto de los cuales pueda existir controversia, siempre que la sumisión al arbitraje del Consejo se haya



hecho constar expresamente en el contrato o negocio jurídico del que deriva la controversia o que exista un convenio arbitral al efecto.

El resto de modificaciones adaptan el contenido de la orden a la ampliación de su ámbito de actuación, le otorga autonomía para la elaboración de sus normas internas de funcionamiento y actualiza las referencias normativas.

La norma se estructura en:

- Parte expositiva.
- Parte dispositiva: 1 artículo mediante el que se modifica el articulado de la Orden 61/2008, de 4 de marzo.
- Parte final: 1 disposición final en la que se fija su entrada en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

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, en lo sucesivo Ley 11/1998, 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, 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, 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, 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"*.

El proyecto de Orden presentado por la Consejería de Vivienda y Administración Local para su evaluación por el Consejo de Consumo, afecta a los intereses de los consumidores desde el punto de vista del derecho a la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales.



IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS INTERESES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

El sistema arbitral articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler permite una solución ágil, rápida y económica de los conflictos surgidos en la interpretación y ejecución de los contratos de arrendamiento, por lo que la ampliación de su ámbito de actuación a todo el tráfico jurídico inmobiliario supondrá una alternativa ventajosa para los ciudadanos a la vía judicial para resolver sus controversias en el ámbito inmobiliario mediante procesos arbitrales cuya resolución goza de fuerza ejecutiva.

V. CONCLUSIÓN.

Esta Comisión considera que todas las medidas que incidan en el fomento de los mecanismos de resolución extrajudicial de controversias es positiva para los consumidores y usuarios de la Comunidad de Madrid, además de contribuir a aligerar la carga de trabajo de los juzgados y tribunales de justicia.

Por lo anteriormente citado, esta Comisión de Legislación eleva a la Comisión Permanente del Consejo de Consumo la propuesta de **informar favorablemente** el «PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2008, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE CREA EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA AMPLIAR SU ÁMBITO Y CAMBIAR SU DENOMINACIÓN».

El acuerdo se adopta por unanimidad.

EL SECRETARIO

Vº Bº
EL PRESIDENTE, por delegación

