

## **Proyecto de Orden de xxx de 2020 del Consejero de Vivienda y Administración Local mediante 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**

Ante la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda a las familias madrileñas la Comunidad de Madrid creó en el año 2008, mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, 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.

La Orden 1/2008, de 15 de enero, ha sido modificada por Orden 709/2012, de 7 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la Orden de 29 de mayo de 2013 y por la Orden de 16 de octubre de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, con el fin de adaptarla a las circunstancias y necesidades económicas del momento.

Teniendo en cuenta que el alquiler constituye una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, se hace necesaria la modificación de la Orden 1/2008 de 15 de enero, permitiendo que los arrendadores que celebren contrato de alquiler con menores de 35 años, se beneficien durante dos años, en lugar de uno, del seguro de impago del alquiler, así como de la asistencia jurídica, a través del programa de intermediación Plan Alquila con todas las garantías y medidas que éste conlleva.

Se posibilita así, mediante un aval garantizado, un contrato de alquiler seguro, tanto para arrendadores como para arrendatarios. Se trata de facilitar y potenciar el que los jóvenes puedan acceder al mercado de alquiler, aportando un mayor aval que garantice una mayor seguridad jurídica entre las dos partes.

Esta medida trata, por tanto, de ofrecer mayor período de seguridad y confianza a los propietarios de viviendas, ampliando así la oferta de viviendas disponibles en alquiler y al propio tiempo, generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio asequible a la que puedan acceder los jóvenes.

Por ello se da nueva redacción al párrafo quinto del preámbulo y a la letra c) del 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 con arrendatarios jóvenes, ampliando a los dos primeros años de los contratos, cuando los arrendatarios sean menores de 35 años, 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.

En la elaboración de la orden se han tenido en cuenta los principios de buena regulación, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La regulación se ajusta a los principios de necesidad y eficacia, porque es objeto de la norma mejorar las medidas de fomento destinadas a los arrendadores que y formalicen contrato de arrendamiento a su amparo, que contarán con un seguro por riesgo de impago de rentas durante el primer año de vigencia, dos años en el caso de que los arrendatarios sean menores de 35 años, 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.

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.

De la misma forma, 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 y Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

El principio de transparencia en la tramitación de la norma se garantiza mediante los trámites de consulta pública y de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, el proyecto se ajusta al principio de eficiencia, ya que no introduce nuevas cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

En la tramitación se han seguido las previsiones del artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que regula el procedimiento de elaboración de los reglamentos. Se han solicitado informes al Consejo de Consumo y a la Dirección General de Presupuestos de la Comunidad de Madrid y a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid..

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 1/1983 de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

## 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*

Uno. El preámbulo de la orden queda redactado en su párrafo quinto, 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 doce meses, veinticuatro meses para arrendadores que formalicen contrato de arrendamiento con inquilinos menores de 35 años, para los riesgos de impago de rentas y defensa jurídica en caso de desahucio.»

Dos. El apartado c) del artículo 4 queda redactado de la siguiente manera:

« c) Contratación, durante el primer año 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.

En el supuesto en que los arrendatarios sean menores de 35 años la duración del seguro de impago y la cobertura de asistencia jurídica serán de dos años.»

**Disposición transitoria única.** *Ámbito de aplicación.*

La presente orden será de aplicación a los nuevos contratos que se formalicen a la entrada en vigor de la misma

**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”.