

## **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**

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 iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

Mediante Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, se establece el número y la denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, otorgando a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras la competencia en materia de vivienda.

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 creó el Plan Alquila, 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. Asimismo, fue modificada mediante la Orden 182/2021, de 21 de abril, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, con el fin de incentivar el arrendamiento con menores de 35 años, ofreciendo el seguro de impago no solo por un año, sino por dos.

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 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 del hogar, 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 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, 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. 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.

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 modificación que se regula es necesaria 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 una modificación que permitirá mayor eficacia en las medidas de fomento al alquiler, ya que se incentivará la puesta en el mercado de alquiler de un mayor número de viviendas 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.

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.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 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, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Para la elaboración de esta orden se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, del Consejo de Consumo, de la Dirección General de Presupuestos, los informes sobre los análisis de impacto por razón de género e impacto en la familia, la infancia y la adolescencia, y los informes 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.

## 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 tres años, para los riesgos de impago de rentas y defensa jurídica en caso de desahucio, así como un seguro multirriesgo del hogar durante el primer año. »

Dos. El apartado c) del artículo 4 queda redactado 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 crea un nuevo apartado j) del artículo 4, redactado así:

“ j) Contratación, durante el primer año del contrato, de un seguro multirriesgo del 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, al 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.