

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.

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución Española y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias.

Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, se establecieron distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, 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.

Entre las garantías, destacan las dirigidas a proporcionar una mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios en los contratos de arrendamiento de vivienda, ofreciéndoles la posibilidad de someterse a una institución arbitral, voluntariamente y de mutuo acuerdo, para resolver sus conflictos y controversias, siempre que se tratase de materias de libre disposición de las partes.

Así, para fomentar la utilización y el adecuado funcionamiento del sistema arbitral en los contratos de arrendamiento de vivienda en la Comunidad de Madrid se creó, por Orden 61/2008, de 4 de marzo, el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid.

Posteriormente, mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014, se amplió el ámbito de actuación del Consejo, inicialmente circunscrito a las viviendas, a todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas.

En estos once años transcurridos desde su creación, el Consejo Arbitral ha articulado un sistema arbitral que permite una solución ágil, rápida y económica de los conflictos y controversias surgidos en la interpretación y ejecución de los contratos de arrendamiento, por lo que se ha adoptado la decisión de extender su ámbito de actuación a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario. Esta posibilidad supondrá una solución ventajosa para los ciudadanos en la medida en que se les ofrecerá una alternativa a la vía judicial para la solución de controversias mediante procesos arbitrales cuya resolución goza de fuerza ejecutiva, suponiendo un ahorro en términos no sólo económicos si no también temporales. En consecuencia, la aplicación de esta medida podría llegar a contribuir, junto con otras, a aligerar la carga judicial.

El artículo 22.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que la modificación y supresión de los órganos colegiados se llevará a cabo en la misma forma dispuesta para su creación, exigiendo el mismo artículo en su apartado 1 que la norma de creación revista la forma de orden.

En la elaboración de esta 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 se ajusta a los principios de necesidad y eficacia, porque es objeto de la norma, recogido en el artículo 1 de la orden de creación y de los fines del Consejo establecidos en su artículo 4, la promoción e implantación del sistema arbitral para la solución extrajudicial de los conflictos, por lo que ampliar su ámbito forma parte de dicho objeto y fines.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad, al no ser restrictiva de derechos y al limitarse a modificar la parte imprescindible del contenido de los artículos de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, para atender la necesidad que se pretende cubrir con ella. Y estas modificaciones del ámbito de aplicación y consiguiente modificación del nombre del Consejo redundan además en la aplicación del principio de seguridad jurídica y la claridad en la aplicación de la norma.

El principio de eficiencia exige racionalizar la gestión de los recursos públicos, lo que se logra con la presente modificación, pues conlleva una ampliación del ámbito del arbitraje del Consejo sin generar incremento de gasto. 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.

Con carácter previo a la elaboración de la presente orden, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha realizado una consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días a fin de recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma y de las organizaciones más representativas.

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,

En virtud de lo expuesto, 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 61/2008, de 4 de marzo, de la Consejería de Vivienda, por la que se crea el Consejo Arbitral para el alquiler de la Comunidad de Madrid.*

La Orden 61/2008, de 4 de marzo, de la Consejería de Vivienda, por la que se crea el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 1 que queda redactado como sigue:

*“Artículo 1. Consejo Arbitral Inmobiliario de la Comunidad de Madrid*

El Consejo Arbitral Inmobiliario de la Comunidad de Madrid es un órgano colegiado adscrito a la Consejería con competencia en materia de vivienda, de carácter técnico y consultivo, constituido para promover y apoyar la implantación del sistema arbitral, previsto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, para la solución extrajudicial de los conflictos que puedan surgir en el tráfico jurídico inmobiliario.”

Dos. Se modifica el artículo 2 que queda redactado como sigue:

*“Artículo 2. Ámbito de actuación*

El Consejo Arbitral ejercerá sus funciones respecto de asuntos relativos a inmuebles situados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que en el contrato o negocio jurídico del que deriva la controversia se incluya una cláusula en la que las partes se someten, expresamente y de mutuo acuerdo al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral Inmobiliario de la Comunidad de Madrid o bien, que exista un convenio arbitral que exprese la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de la relación jurídica objeto de la controversia.
- b) Que en el caso de controversias surgidas en el ámbito de los arrendamientos de fincas urbanas, se haya depositado la fianza en la Agencia de Vivienda Social, en los supuestos en que tal depósito sea obligatorio conforme a la normativa reguladora del régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid

Tres. Se modifica el artículo 3 que queda redactado como sigue:

*“Artículo 3. Régimen jurídico*

El Consejo Arbitral Inmobiliario se regirá por lo dispuesto en la presente Orden, de acuerdo con los principios recogidos en la Ley 60/2003, de 23 de

diciembre, de Arbitraje y, supletoriamente, por lo previsto en la Ley 40 2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del sector público y demás legislación de pertinente aplicación.”

Cuatro. Se modifica el artículo 4 que queda redactado como sigue:

“Artículo 4. *Fines*

Son fines del Consejo Arbitral los siguientes:

a) El fomento del sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de cualesquiera contratos o negocios jurídicos relativos a inmuebles situados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, mediante el estudio, análisis de necesidades y elaboración de propuestas, en el marco de la vigente Ley de Arbitraje, encaminadas a impulsar el arbitraje, mejorar la sustanciación de las actuaciones arbitrales y la ejecución de los laudos.

b) La articulación de un sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de tales negocios jurídicos relativos a inmuebles.

c) La implantación de un sistema arbitral que garantice que las partes acogidas al mismo puedan disponer de árbitros con experiencia y, en su caso, especializados en el ámbito inmobiliario que se determine, y en las mismas condiciones en la administración del arbitraje”.

Cinco. Se modifica el apartado 1 b) y f), se añade un apartado h) y el apartado 3 del artículo 5, que quedan redactados como sigue:

“Artículo 5. *Actividades*

1. Son actividades del Consejo Arbitral, relativas a la articulación de un sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de conflictos jurídicos inmobiliarios, las siguientes:

b) La elaboración, negociación y preparación de los documentos precisos para la formalización de convenios de colaboración entre la Consejería competente en materia de vivienda y las instituciones arbitrales que, conforme al artículo 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, puedan ejercer funciones arbitrales, con sede en la Comunidad de Madrid, así como el seguimiento y actualización de dichos convenios.

f) La elaboración de estadísticas, estudios e informes sobre las actividades desarrolladas, que una vez aprobados por el Consejo Arbitral, se elevarán al titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda en una memoria anual, en la que se expresarán las solicitudes presentadas y los laudos emitidos por las instituciones arbitrales con las que se suscriban los convenios de colaboración.

h) La elaboración y aprobación de las normas internas de organización y funcionamiento del sistema arbitral articulado por el Consejo Arbitral, en las que

se establecerá la forma de determinar los honorarios de los árbitros intervinientes.

3. Las actividades del Consejo Arbitral incluidas en el apartado 2 del presente artículo podrán ser retribuidas conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, a cuyo efecto, la Consejería de competente en materia de vivienda formulará, en su caso, las propuestas a las que hace referencia el citado Texto Refundido”.

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 6 que queda redactado como sigue:

“3. En todo caso, serán Vocales del Consejo el titular de la Viceconsejería con competencia en materia de vivienda, el titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y el titular de la Subdirección General de Adjudicaciones, Régimen Jurídico y Apoyo al Ciudadano.”

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 7 que queda redactado como sigue:

“1. El régimen de convocatorias, sesiones, adopción de acuerdos y actas se regulará por lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes”.

Ocho. Se modifica la Disposición Final Primera que queda redactada como sigue:

“Se faculta al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación e interpretación de la presente Orden”.

Disposición Final Única.- *Entrada en vigor*

La presente Orden entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.