
ORDEN POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS MEDIDAS DE FOMENTO AL ALQUILER DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

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. ⁽¹⁾

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda.

En el ejercicio de esta competencia, la Comunidad de Madrid viene realizando un importante esfuerzo para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. En este sentido, el alquiler constituye una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, favorecer la emancipación de los jóvenes y resolver estados transitorios de necesidad en determinados supuestos como pueden ser, por ejemplo, el cambio de residencia o situaciones de separación o divorcio.

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas. La presente Orden tiene como finalidad establecer una serie de medidas que aporten una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual, en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler, así como los requisitos necesarios para poder acogerse a las mismas.

Al objeto de ofrecer las mayores garantías a las partes, es imprescindible que los contratos de arrendamiento que se acojan a estas medidas se ajusten al modelo de contrato que figura como anexo y que incluye, entre sus cláusulas, el sometimiento de las partes al sistema de arbitraje que determine la Comunidad de Madrid.

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 veinticuatro meses, para los riesgos de impago de rentas, defensa jurídica en caso de desahucio, desperfectos y reparaciones de la vivienda; un servicio de puesta en uso y un servicio de reformas, para la recuperación de viviendas, con cargo a las rentas futuras del alquiler.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto 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 1. Objeto

La presente Orden tiene por objeto establecer las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

¹.- BOCM 21 de enero de 2008.

Podrán acogerse a las medidas de fomento del alquiler los arrendadores de viviendas situadas en el territorio de la Comunidad de Madrid y los arrendatarios, personas físicas, que celebren contratos de arrendamiento en este ámbito territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Que las viviendas en arrendamiento estén destinadas a ser domicilio habitual y permanente del arrendatario durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b) Que se cumplimente el modelo de contrato de alquiler que figura como Anexo Único de la presente Orden.
- c) Que se deposite la correspondiente fianza en el IVIMA, según lo dispuesto en el [Decreto 181/1996 de 5 de diciembre](#), por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. *Medidas de fomento del alquiler*

Las medidas de fomento del alquiler de viviendas incluyen una serie de servicios prestados por la Consejería de Vivienda, directamente o a través de su Administración Institucional, para incentivar el alquiler de viviendas susceptibles de arrendamiento en la Comunidad de Madrid, de los que podrán beneficiarse tanto los arrendadores como los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Orden.

Artículo 4. *Medidas de fomento destinadas a los arrendadores*

Los arrendadores podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

- a) Disponer del contrato de arrendamiento que figura como modelo en el Anexo Único.
- b) Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- c) Contratación, durante los dos primeros años del contrato, de los siguientes seguros:
 - 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.
 - Seguro de daños que garantice la recuperación de la vivienda en el mismo estado en el que se alquiló.
- d) Contratación, durante los dos primeros años del contrato, de un seguro multirriesgo de hogar y apoyo en la tramitación de cualquier siniestro que pudiera surgir, salvo que ya estuviera cubierto dicho riesgo por otra póliza de seguro.
- e) Servicio de Agenda Personal del contrato para su seguimiento permanente.
- f) Servicio de Puesta en Uso, de ser necesario, para facilitar la adecuación de la vivienda para su arrendamiento.
- g) Asesoramiento especializado y apoyo profesional en los procesos de arbitraje para la resolución extrajudicial de conflictos, asegurando la mayor celeridad.
- h) Servicio de financiación de reformas de la vivienda arrendada con cargo a rentas futuras del alquiler.
- i) Gestión del depósito de la fianza en el IVIMA.

- j) Asesoramiento personalizado sobre las reducciones en los rendimientos del capital inmobiliario por alquiler, de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- k) Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendador de una vivienda.

Artículo 5. Medidas de fomento destinadas a los arrendatarios

Los arrendatarios podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

- a) Disponer del contrato de arrendamiento que figura como modelo en el Anexo Único.
- b) Asignación de un gestor personal que mediará y servirá de apoyo en caso de desacuerdo o conflicto, entre arrendador y arrendatario, en la interpretación y aplicación del contrato.
- c) Disponer de un seguro multirriesgo del hogar para cubrir las posibles averías o desperfectos, y apoyo en la tramitación de siniestros
- d) Asesoramiento jurídico relativo a la interpretación y aplicación del contrato del alquiler.
- e) Asesoramiento personalizado sobre las deducciones fiscales al alquiler de las que puedan beneficiarse en la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.
- f) Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendatario de vivienda.

Artículo 6. Acceso a las medidas de fomento del alquiler.

1. Los interesados podrán dirigirse a las dependencias de la Oficina de Vivienda, sita en la avenida de Asturias, número 30, de Madrid, así como a las que la Consejería de Vivienda habilite al efecto.

2. Para inscribirse en el registro de arrendatarios, bastará con presentar el documento nacional de identidad o pasaporte, o, en su caso, tarjeta de residencia y cumplimentar el modelo de inscripción en el que se acreditarán los ingresos y quedarán reflejadas las preferencias y características de la vivienda a alquilar.

3. Los arrendadores de viviendas, que deseen inscribirlas en el registro de viviendas para alquilar, deberán aportar la siguiente documentación:

- Escritura de la vivienda o nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que es objeto de arrendamiento.
- Póliza multirriesgo hogar o seguros análogos que cubran los riesgos de la Vivienda, en caso de estar vigentes.
- Calificación definitiva de la vivienda, en el caso de que se trate de una vivienda protegida.
- Además, de los documentos anteriores, los que acrediten la identidad y capacidad jurídica y de obrar de los arrendadores o apoderados que suscriben los contratos: DNI o CIF del propietario o propietarios, escritura vigente del poder y DNI del apoderado, según se trate de personas físicas o jurídicas.
- En supuestos especiales de comunidades de propietarios, comunidades de bienes y entidades del artículo 35.4 de la vigente Ley General Tributaria: Las actas de los acuerdos adoptados por los órganos competentes, donde se recoja la decisión de arrendar la viviendas conforme a sus estatutos, DNI del presidente

comunidad, administrador o administradores, según se trate en cada caso y sin perjuicio de las escrituras de poder y DNI del apoderado, si procede.

Artículo 7. Gestión de los servicios

La gestión y prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento al alquiler en la presente Orden los asumirá y realizará directamente la empresa pública "Innovación y Vivienda de la Comunidad de Madrid, S.A." (INVICAM), adscrita a la Consejería de Vivienda, con arreglo a los fondos destinados a tal fin en su presupuesto, de acuerdo a su Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación y dentro los límites y disponibilidades presupuestarias establecidas en la las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

Artículo 8. Control y seguimiento

Los partes intervinientes en los contratos de arrendamiento que se celebren con arreglo a lo establecido en la presente Orden permitirán la realización de las comprobaciones y facilitarán la documentación que se les requiera al efecto para conseguir el buen fin de las medidas descritas para el fomento al alquiler.

Artículo 9. Obligaciones de los arrendadores y arrendatarios

Los arrendadores y arrendatarios, que se acojan o disfruten de las mencionadas medidas de fomento al alquiler, están obligados a notificar, en el plazo máximo de quince días hábiles, a la Oficina de la Vivienda, sita en la avenida de Asturias, número 30, 28029 Madrid, así como en las dependencias habilitadas al efecto por la Consejería de Vivienda, cualquier alteración o modificación que se produzca en el contenido del contrato de arrendamiento de la vivienda, suscrito y presentado con la solicitud, así como la resolución o rescisión del mismo.

Artículo 10. Incumplimiento

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior por el arrendador o arrendatario, así como la falsedad o inexactitud en los documentos aportados por los mismos, supondrán la inmediata pérdida de la prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento en la presente Orden, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiera lugar.

Artículo 11. Compatibilidad

Las medidas de fomento previstas en la presente Orden serán compatibles y complementarias de otras ayudas establecidas o que puedan establecerse al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, con independencia de la Administración que las conceda.

Disposiciones finales

Disposición final primera. Habilitación normativa

Se faculta al titular de la Dirección General de Vivienda para dictar cuantas Resoluciones resulten necesarias para la aplicación e interpretación de la presente Orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

ANEXO ÚNICO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Finca sita en el municipio de, calle,
número, bloque/escalera, piso, letra, de una superficie útil de metros cuadrados, que
consta de (descripción de la vivienda),
y de los anejos (describir en caso de existencia de plaza de garaje y/o trastero)

Vivienda amueblada En dicho caso incluir inventario en anexo al contrato.

Semiamueblada En dicho caso incluir inventario en anexo al contrato.

Vivienda sin muebles

En, a de de 200

REUNIDOS

De una parte, D/D.^a, como arrendador, mayor de edad, con
DNI número, y domicilio a efectos de notificaciones, en la calle,
número, piso, letra, de

Y de otra, D/D.^a, como arrendatario, mayor de edad, con
DNI número, con domicilio en el inmueble objeto de arrendamiento, y a efectos de notificaciones, respon-
diendo, solidariamente, en caso de ser varios arrendatarios, del cumplimiento de todas las obligaciones y derechos que dimanen del mismo.

AMBAS PARTES tienen suficiente capacidad legal para llevar a cabo este contrato, INTERVINIENDO en su propio nombre y de-
recho, (y en el caso de D/D.^a, además, en nombre y representación
de, según datos del apoderamiento: Poder Notarial, Acuerdo de la
Comunidad de Propietarios, escritura de nombramiento de Administrador, etcétera), siendo responsables de la veracidad de sus manifesta-
ciones. De mutuo acuerdo,

EXPONEN

1. Que D/D.^a, en lo sucesivo arrendador, en concepto de
....., tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivien-
da al principio indicada.

2. Que interesando a D/D.^a, en lo sucesivo el arrendatario,
arrendar la vivienda referenciada junto con los bienes muebles, en su caso, inventariados en el anexo al presente contrato.

Estando interesadas ambas partes, llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, en base a las
siguientes:

CLÁUSULAS

Primera*Regulación*

El presente contrato se regirá por lo establecido entre las partes, y lo dispuesto en la legislación vigente.

Segunda*Objeto del arrendamiento y su destino. Entrega de la posesión*

El arrendador, en este acto, hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles, en su caso, en ella existentes al arrendatario, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y que es perfectamente conocido y aceptado por el arrendatario.

En ningún caso, se podrán desarrollar en la vivienda objeto del contrato actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

El arrendatario se somete al régimen de propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra situada la vivienda y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos. Igualmente, el arrendatario evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetarán al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad de propietarios.

Tercera*Plazo de duración*

El plazo pactado de duración del presente contrato de arrendamiento es de un año, a contar desde la fecha de este otorgamiento, es decir, desde el día de de, por lo que concluirá llegado el día de de En todo caso, el arrendatario está facultado para prorrogar el contrato hasta un plazo máximo de cinco años.

Dicha prórroga no tendrá lugar si el arrendatario así lo notifica por escrito al arrendador con, al menos, treinta días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales.

Cuarta*Prórrogas después de pasados cinco años de contrato*

Si llegado el plazo máximo de cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovar lo, al menos, con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la parte arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con un mes de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Quinta*Renta*

La renta anual fijada es de euros (..... €), a pagar en plazos mensuales de euros (..... €) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. El pago se hará de conformidad con lo que acuerden las partes, que deberá permitir dejar constancia de su efectivo cumplimiento.

La renta pactada se podrá revisar cada anualidad, a partir del primer año de vigencia del contrato, con arreglo al Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o por el índice oficial que le sustituya, en la forma establecida por la legislación vigente.

Sexta*Fianza*

A la firma del presente contrato la parte arrendataria hace entrega en metálico de euros (..... euros), equivalente a una mensualidad en concepto de fianza, con la obligación del arrendador de su depósito legal.

La fianza se restituirá a la finalización del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente, una vez comprobado por el arrendador el buen estado de la vivienda y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse, en otro caso, su importe por el arrendador, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada del arrendatario, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas.

La fianza no podrá imputarse al pago de renta ni de ningún otro concepto ni tampoco justificará ningún retraso en los pagos a realizar.

Séptima

Gastos y servicios

Salvo pacto en contrario (que tendrá que quedar reflejado en documento anexo al presente contrato, con la cuantía global mensual y actualizada al día de la firma del mismo), los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización, serán a cargo de la parte arrendadora.

Los servicios y suministros propios de la vivienda arrendada que se individualicen mediante contadores (luz, teléfono, agua, gas, et- cetera) serán por cuenta del arrendatario y se abonarán de acuerdo a lo que pacten las partes.

Octava

Conservación de la vivienda

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la parte arrendataria.

En todo momento y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño in- minente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán a cargo del arrendatario.

El arrendatario está obligado a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como a devolverla, en caso de finalización del contrato, tal como la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

Novena

Obras del arrendatario

Los arrendatarios no podrán realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, ningún tipo de obras.

Décima

Cesión y subarriendo

Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin la autorización previa y escrita del arrendador.

Undécima

Incumplimiento contractual

La parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en la legislación vigente aplicable.

Duodécima

Resolución de conflictos

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se so- meten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos de (1), y a efectos de notificaciones las partes designan como domicilio alternativo,

..... (domicilio alternativo del arrendador).

..... (domicilio alternativo del arrendatario).

(1) El sistema arbitral de solución extrajudicial designado por las partes será sustituido por el que determine e implante, en su caso, la Comunidad de Madrid, quedando sometidas las partes a este último de mutuo acuerdo.

Y de plena conformidad lo firman y rubrican en el lugar y fecha al principio indicadas.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

Cláusula a añadir en el caso de que la vivienda objeto de arrendamiento tenga algún régimen de Protección Pública

La vivienda objeto de arrendamiento está calificada como, en consecuencia:

- a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b) Que el arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves.
- c) Que el arrendador o propietario se obliga a entregar al arrendatario o inquilino un ejemplar del contrato debidamente visado por la Consejería competente en materia vivienda.
- d) Que el contrato se celebra al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.
- e) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- f) La renta inicial podrá actualizarse anualmente conforme a la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).