

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 13** *ORDEN 709/2012, de 7 de marzo, 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.*

En el marco de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, se aprobó 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.

La puesta en práctica de las medidas de fomento contenidas en la citada Orden ha demostrado su eficacia en la dinamización del mercado de alquiler de viviendas destinadas a ser el domicilio habitual y permanente del arrendatario. Procede, por ello, profundizar en la utilización de tales medidas, introduciendo modificaciones que permitan mejorar la eficacia de la actuación administrativa en la materia y una mayor eficiencia, especialmente desde la perspectiva de la contención del gasto público y de la optimización de los recursos públicos.

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 único

*Modificación de la Orden 1/2008, de 15 de enero, 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, para los riesgos de impago de rentas, defensa jurídica en caso de desahucio, desperfectos y reparaciones de la vivienda.”

Dos. Se da nueva redacción al artículo 4:

“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 el primer año 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 el primer año 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) Asesoramiento especializado y apoyo profesional en las controversias derivadas de la relación arrendaticia.

- g) Servicio de financiación de reformas de la vivienda arrendada con cargo a rentas futuras del alquiler.
- h) Gestión del depósito de la fianza en el IVIMA.
- i) 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.
- j) Información y apoyo en la tramitación de cualquier ayuda pública a la que se tenga derecho como arrendador de una vivienda.”

Tres. Se da nueva redacción al artículo 7:

“La gestión y prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento al alquiler en la presente Orden los asumirá y realizará la Dirección General competente en materia de vivienda, dentro de los límites y disponibilidades presupuestarias establecidos en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.”

Cuatro. El Anexo Único de la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, se sustituye por el Anexo Único de la presente Orden.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

##### *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Orden.

#### 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.

Madrid, a 7 de marzo de 2012.

La Consejera de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio,  
ANA ISABEL MARIÑO ORTEGA

## ANEXO ÚNICO



Dirección General de Vivienda  
y Rehabilitación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid****Plan Alquila****Contrato de Arrendamiento de Vivienda****1.- Datos de la vivienda:**

|                      |  |        |  |            |  |                 |  |        |  |               |  |
|----------------------|--|--------|--|------------|--|-----------------|--|--------|--|---------------|--|
| Municipio            |  |        |  |            |  |                 |  |        |  |               |  |
| Tipo de vía          |  |        |  | Nombre vía |  |                 |  |        |  |               |  |
| Nº                   |  | Bloque |  | Escalera   |  | Piso            |  | Puerta |  | Código Postal |  |
| Garaje número        |  |        |  |            |  | Trastero número |  |        |  |               |  |
| Referencia catastral |  |        |  |            |  | Superficie útil |  |        |  |               |  |

**2.- Situación de la vivienda:**

|                        |                          |                                         |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Vivienda amueblada     | <input type="checkbox"/> | Incluir inventario en anexo al contrato |
| Vivienda semiamueblada | <input type="checkbox"/> | Incluir inventario en anexo al contrato |
| Vivienda sin amueblar  | <input type="checkbox"/> |                                         |

**3.- Contrato de arrendamiento de vivienda:**

En MADRID a..... de..... de 2012

**REUNIDOS**

De una parte, D./D<sup>a</sup> .....como arrendador, mayor de edad, con DNI número ..... con domicilio a efectos de notificaciones sito en la calle ....., nº ....., piso .... letra ....., de .....,

Y de otra, D./D<sup>a</sup> .....como arrendatario, mayor de edad, con DNI número ....., con domicilio a efectos de notificaciones en el inmueble objeto de arrendamiento, respondiendo, 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 derecho, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo,

**EXPONEN**

1. Que D./D.<sup>a</sup> ....., en lo sucesivo LA ARRENDADORA, en concepto de ..... tiene facultades legales para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada

2. Que interesando a D./D.<sup>a</sup> ....., en lo sucesivo LA ARRENDATARIA, arrendar la vivienda referenciada junto con los bienes muebles e inmuebles, 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.**

La arrendadora, en este acto, hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles e inmuebles, en su caso, en ella existentes a la arrendataria, 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 la arrendataria.-

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

La arrendataria 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 la arrendataria evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetará 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 201..., por lo que concluirá llegado el día .....de .....de 201... En todo caso, la arrendataria está facultada para prorrogar el contrato hasta un plazo máximo de cinco años.-

Dicha prórroga no tendrá lugar si la arrendataria así lo notifica por escrito a la arrendadora, 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 renovarlo, 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 mediante ingreso en la cuenta de la arrendadora número.....

En este acto la parte arrendataria abona la renta hasta el final del mes en curso, sirviendo la presente como la más eficaz carta de pago.

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 (.....- €), equivalente a una mensualidad en concepto de Fianza, con la obligación de la arrendadora 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 la arrendadora el buen estado de la vivienda y el adecuado cumplimiento de lo previsto en este contrato, pudiendo aplicarse, en otro caso, su importe por la arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada de la arrendataria, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas. Dicha fianza devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de la posesión y llaves de la vivienda a la propiedad, sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

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.**

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. En concreto, serán de cuenta de la arrendadora el importe total de los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte la vivienda arrendada.

El importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correrá a cargo de la parte arrendadora.

El importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos correrá a cargo de la parte.....

Los Servicios y Suministros propios de la vivienda arrendada que se individualicen mediante contadores (luz, teléfono, agua, gas, etc.) serán por cuenta de la arrendataria. En todo caso la parte arrendataria queda obligada formal y expresamente a cambiar la titularidad y a domiciliar a su propio nombre, cuenta y cargo, estos servicios y suministros, ó cualesquiera otros con que cuente la vivienda arrendada, en un plazo que no podrá exceder de 30 días naturales a contar de la fecha de éste contrato. Transcurrido este plazo, la parte arrendadora quedará en libertad para poder rescindir ó darse de baja de estos servicios y suministros en las compañías suministradoras correspondientes.

En todo caso, y hasta el momento en el que se produzca el cambio de titularidad o domiciliación bancaria prevista en el párrafo anterior, el propietario repercutirá en la arrendataria el importe de los consumos que se produzcan y sean girados por las correspondientes compañías.

#### **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 a la arrendadora, la arrendataria podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

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

La arrendataria está obligada 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 de la arrendataria.**

La arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, ningún tipo de obras.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, la arrendadora que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que la arrendataria reponga las cosas al estado anterior ó conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

**DÉCIMA.- Cesión y subarriendo.**

La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente la vivienda sin la autorización previa y escrita de la arrendadora.

**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 someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, en sus Normas de Funcionamiento, de acuerdo con las funciones que le corresponden en virtud de lo establecido en la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea dicho Consejo y expresamente las partes acuerdan que el árbitro pueda ser un licenciado en derecho. A efectos de notificaciones las partes designan como domicilio alternativo...

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

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

(03/11.516/12)