



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Expediente P/SER-002916/2021)

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas; por ello por parte de la Comunidad de Madrid se han establecido una serie de medidas que aportan una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual, a través del denominado "Plan Alquila".

Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas.

Una de las medidas contempladas en la citada Orden 1/2008, de 15 de enero, y en sus sucesivas modificaciones es la concertación por parte de la Comunidad de Madrid de un seguro que diera cobertura al riesgo de impago de las rentas de los contratos formalizados al amparo del Plan Alquila.

Como medida de fomento del alquiler en favor de los menores de 35 años, favoreciendo la emancipación y la facilidad de acceder a una vivienda en régimen de alquiler, la Comunidad de Madrid ha puesto en marcha un programa destinado específicamente a los mismos dentro del marco de las actuaciones de fomento a la dinamización del mercado del alquiler. Por ello, se modificó la Orden 1/2008, de 15 de enero, mediante Orden 182/2021, de 21 de abril de la Consejería de Vivienda y Administración Local, con la finalidad de contemplar medidas de fomento tales como la ampliación de cobertura del riesgo de impago durante dos años en lugar de solo durante el primer año de vigencia del contrato, a los que contraten con menores de 35 años.

En consecuencia, con la finalidad de incentivar el alquiler de viviendas susceptibles de arrendamiento en la Comunidad de Madrid, se requiere la contratación de un seguro por impago de la renta, cuyo objeto son los contratos de alquiler que se celebren en el marco del Plan Alquila, a solicitud de cada propietario arrendador, que cubra el riesgo de impago durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, o segundo año inclusive en el caso de arrendamientos con menores de 35 años.

CLÁUSULA 1ª. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA PLAN ALQUILA

La Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, establece distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas.

En la citada Orden se desarrolla el contenido de dichas medidas, entre las que se incluye la contratación de un seguro de impago que garantice el cobro de las rentas con un límite de 1.200 € mensuales.

El Programa Plan Alquiler cuenta con un servicio de apoyo que permite desarrollar y gestionar la operativa del servicio. Entre otras funciones, está la de seleccionar los inquilinos que sean susceptibles de adherirse al Programa en función de los criterios económicos establecidos y que se indican a continuación:

1. En el caso de un sólo inquilino, deberá destinar como máximo el 40% de sus ingresos - tomando como referencia orientativa un mínimo de 1,5 veces el IPREM anual- al pago de la renta.
2. En el caso de dos o más inquilinos, podrán sumarse sus ingresos siempre que no superen destinar el 40% al pago de la renta como máximo - tomando como referencia orientativa un mínimo de 1,5 veces el IPREM anual-

Cumpliendo con lo establecido en los apartados anteriores, no será necesario fiador para ninguno de los inquilinos.

No obstante, cada solicitante que por estudios, duración del contrato laboral o cualquier otra situación no reúna los requisitos anteriores, podrá acceder al Programa aportando un fiador que garantice el cumplimiento del pago de la renta pactada en el contrato.

Será la compañía aseguradora adjudicataria la encargada en última instancia de evaluar la solvencia de los inquilinos o de revisar ante determinados supuestos el análisis efectuado por el servicio de apoyo al Plan Alquiler de la Comunidad de Madrid. El estudio de solvencia de cada solicitante se llevará a cabo con objeto de evaluar su capacidad de pago y de determinar la necesidad de aportar avalista para proceder a la formalización del contrato de arrendamiento a efectos de la adjudicación de un seguro de caución gratuito por el primer año de contrato desde el momento de la firma (dos años para el caso de suscribirse el contrato de arrendamiento con arrendatarios menores de 35 años) que será aportado por la Comunidad de Madrid mediante la aseguradora adjudicataria de la prestación del servicio correspondiente.

Por tanto, el estudio de solvencia servirá para analizar si el inquilino cumple los requisitos fijados por las aseguradoras que cubren los riesgos de impago de la renta arrendaticia. Para llevarlo a cabo es necesario aportar copia de toda la documentación requerida hasta completar el

expediente que más adelante será analizado por un gestor. Se realizará de conformidad con el procedimiento establecido a continuación:

Cuando un potencial inquilino encuentre una vivienda que se ajuste a sus necesidades, si tras el contacto con la propiedad hay interés por ambas partes, el demandante (o demandantes) remitirá a cualquiera de las oficinas de vivienda la documentación necesaria para la realización del estudio de solvencia. Dicho estudio se realiza para cada oferta de vivienda.

Una vez recogida la documentación completa, por los gestores de información, el expediente se traslada al departamento de estudios de solvencia del Plan Alquila, donde se comprobarán las condiciones requeridas por la aseguradora adjudicataria del servicio de la Comunidad de Madrid quien, en caso de resultado positivo del estudio, proporcionará a la parte arrendadora un seguro de caución gratuito por un año (dos años para el caso de suscribirse el contrato de arrendamiento con arrendatarios menores de 35 años), que cubrirá eventuales impagos de rentas.

Comprobada la documentación aportada, si no estuviese completa y actualizada o si se requiriese algún documento adicional, se informará en este sentido a los demandantes que deberán aportar o subsanar los defectos encontrados.

Una vez completado el expediente, se analiza la documentación aportada y se realiza el estudio de viabilidad individualizado para cada caso. Los criterios de aprobación son definidos por la entidad aseguradora.

El estudio finalizará con los siguientes resultados posibles:

Aprobado: El o los demandantes cumplen con los requisitos de la aseguradora y se puede formalizar el seguro.

Rechazado: El o los demandantes no cumplen con los requisitos mínimos de la aseguradora por lo que esta lo considera un riesgo que no puede ser cubierto por el seguro.

Existe un tercer estado cuando el resultado del estudio realizado por parte del departamento de solvencias considera el expediente ambiguo o impreciso con toda la documentación completa. En este caso se ampliará el expediente de forma que pueda comprobarse por la aseguradora para que esta se pronuncie directamente sobre la viabilidad del riesgo en cuestión.

Los contratos de arrendamiento de vivienda que se concierten en el marco del Plan Alquila, se someten a la cláusula de arbitraje articulada por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, en aplicación de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, de la Consejería de Vivienda.

CLÁUSULA 2ª. CONDICIONES DE COBERTURA

Las garantías a cubrir son las siguientes:

Impago de Rentas: deberá cubrir el impago del alquiler por parte del inquilino de la vivienda.

La póliza de seguro tendrá un periodo de cobertura de 1 año, desde el efecto del contrato de arrendamiento, por tanto, el límite de indemnización máximo será de 12 meses, con la aplicación de franquicia equivalente a una mensualidad a la indemnización correspondiente. Para los contratos de arrendamiento que se suscriban con inquilino menor de 35 años, el periodo de cobertura será de 2 años, desde que produzca efectos el contrato de arrendamiento. En este caso, la franquicia será igualmente de un mes.

Pago de la prestación: El asegurador abonará al asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas en el momento que se haya emitido laudo arbitral favorable al arrendador, solicitado con la mediación del Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, tal como se establece en las normas del propio Plan Alquila. Asimismo, el asegurador adelantará mensualmente y hasta el límite máximo de las mensualidades de renta garantizadas, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando. Las cantidades que el asegurado perciba tendrán la consideración de adelanto a cuenta de la indemnización, que se regularizará en el momento de la recuperación de la posesión de la vivienda por parte del arrendador, quedando obligado el asegurado a la devolución de las cantidades que correspondan, si el inquilino abona las rentas impagadas o parte de ellas.

Asimismo, el asegurador deberá asumir a su cargo, con medios jurídicos y administrativos propios y en estrecha coordinación con la entidad encargada de la gestión operativa del Plan Alquila, la totalidad de las gestiones de acompañamiento al propietario, así como la tramitación por cuenta de éste, de la solicitud de laudo arbitral ante el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3. de la Orden 61/2008 de 4 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid modificada por Orden 730/2012, de 15 de marzo, las actividades del Consejo Arbitral incluidas en el apartado 2 del citado 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 competente en materia de vivienda, formulará en su caso, las propuestas a las que hace referencia el citado Texto Refundido.

De este modo, el Acuerdo de 29 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el catálogo de precios públicos de la Comunidad de Madrid y se determina la cuantía del precio público por actividades del Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid ha establecido en su apartado cuarto:

“G 03.1 Actividades relativas a las partes acogidas al sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento de vivienda articulados por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid:

Por cada solicitud de arbitraje, 60 euros, a los que se adicionará la cantidad resultante de la aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido en la forma y cuantía que determine su legislación específica”.

No obstante se exceptúa de la aplicación de este precio público a *“las solicitudes de arbitraje relativas a contratos de arrendamiento o convenios arbitrales que hubieran suscrito la cláusula arbitral de sometimiento al sistema arbitral articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid con anterioridad a la entrada en vigor del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se establece el epígrafe G 03, dentro del Catálogo de Precios Públicos de la Comunidad de Madrid”.*

La Orden 1381/2012, de 10 de mayo, por la que se dictan las normas para la aplicación del precio público por actividades del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de mayo) establece las normas de gestión, liquidación y recaudación del precio público por las actividades del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de fecha 29 de marzo de 2012.

El asegurador deberá abonar el coste de este precio público en los casos en los que sea necesario recurrir al Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid.

El asegurado estará obligado a comunicar a la entidad aseguradora el impago producido en un plazo máximo de 30 días a partir del segundo mes de impago, no haciéndose responsable la entidad aseguradora de los posibles daños y perjuicios derivados del incumplimiento de este requisito.

- **Defensa Jurídica:** El asegurador deberá garantizar hasta 3.000 euros, la defensa de conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento, incluyendo los desahucios por impago de rentas o por obras no consentidas, siempre que las acciones de reclamación se realicen con los medios jurídicos designados por la propia entidad aseguradora. También se incluirá la defensa de la responsabilidad penal como arrendador, la reclamación al responsable de los daños materiales causados a la vivienda arrendada, la reclamación en caso de incumplimiento de contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones y la defensa de derechos del asegurado como propietario de la vivienda, reclamación a sus vecinos por infracción de normas legales relativas a higiene, ruidos o actividades molestas, la reclamación de sus intereses en los conflictos con sus vecinos, por cuestiones de servidumbre de paso, luces, etc., así como la defensa y reclamación de sus intereses frente a la comunidad de propietarios en que se halle la vivienda. Esta garantía cubrirá la provisión de fondos a satisfacer al árbitro designado en cada caso por el Consejo Arbitral para emitir el laudo, la cual y de acuerdo con las normas del propio Consejo Arbitral, será equivalente a un mes de renta, así

como cualesquiera otros gastos judiciales y análogos que pudieran producirse hasta la efectiva recuperación de la posesión de la vivienda por parte del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 76 de la Ley 50/1980 de 8 de octubre**, de Contrato de Seguro se advierte, en relación a la parte del objeto consistente en la cobertura de defensa jurídica, el adjudicatario la habrá de incluir en capítulo aparte dentro de la póliza única que emita, especificando el contenido de la defensa jurídica garantizada y la prima que le corresponde.

CLÁUSULA 3ª- SERVICIOS DE MEDIACIÓN

La actividad de mediación, regulada por Real Decreto Ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales («B.O.E.» 5 febrero), será llevada a cabo por la Correduría, que designe la Compañía de seguros, una vez resulte adjudicataria.

Su función será la de mediación, gestión de las pólizas, pudiendo ofrecer un trato cercano y personalizado con los asegurados, al contar con servicios de atención al cliente. La posibilidad de prórroga del contrato de impago, si así lo solicita el asegurado una vez finalizado el período cubierto por la póliza suscrita mediante el servicio del Plan Alquila, será estudiada u ofertada en su caso por dicha correduría.

La gestión y administración del contrato, así como todos los avisos y notificaciones que se deriven del mismo, serán cursados por el asegurado al asegurador a través de los mediadores que designe la compañía adjudicataria del contrato, debiéndose seguir el mismo procedimiento en la tramitación y liquidación de siniestros, así como en las notificaciones relativas a modificaciones en las sumas aseguradas o a los riesgos cubiertos.

Quedará acreditada la habilitación siempre que la Correduría designada conste inscrita en el Registro Administrativo de Distribuidores de Seguros y Reaseguros

En relación con la protección de datos, deberá la compañía aseguradora adjudicataria de este contrato firmar el correspondiente contrato de encargado de tratamiento de datos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de derechos digitales y Reglamento UE 2016/79 de 27 de abril de 2016, y se compromete explícitamente a formar e informar a su personal en las obligaciones que de tal norma dimanen, respondiendo personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

CLÁUSULA 4ª. EXTORNO DE PRIMA POR RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

En el supuesto de que se produzca la rescisión de un contrato de alquiler de una vivienda adherida al Plan Alquila, el adjudicatario deberá proceder al extorno de prima correspondiente siempre y cuando dicha cancelación se produzca durante los seis primeros meses de cobertura. En el supuesto de que la rescisión se produzca a partir del sexto mes de cobertura, no generará extorno.

En el caso de los contratos firmados con menores de 35 años, igualmente, si se resuelve el contrato en los 6 primeros meses del primer año, se deberá devolver la prima correspondiente a los dos años.

El extorno de la prima deberá efectuarse en el plazo de un mes.

CLÁUSULA 5ª. SINIESTRALIDAD

La compañía aseguradora queda obligada durante toda la vigencia de la póliza a comunicar trimestralmente al tomador del seguro el comportamiento siniestral del seguro de protección de alquileres (siniestralidad), entendiéndose por tal, el porcentaje equivalente al cociente resultante de la suma de pagos más reservas entre las primas netas. Asimismo, relación expresa de los siniestros objeto de cobertura y de los pagos que hayan tenido lugar en ese periodo.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Anexo I siniestralidad de los contratos antecedentes a efectos de elaboración de ofertas