

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Orden de 5 de julio de 2018, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, incluye en su artículo 41 el Programa de intermediación, que tiene por objeto el mantenimiento y desarrollo de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos, entre ellas las reguladas en la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.

La mencionada Orden contiene en su Capítulo IV las normas reguladoras para la concesión de las pólizas de seguros de impago de renta, de defensa jurídica y multirriesgo del hogar, cuyas beneficiarias y aseguradas serán las personas arrendadoras de los contratos incluidos en los programas previstos en dicha orden.

La experiencia en la aplicación de estas normas reguladoras aconseja la revisión y clarificación de las mismas. Se hace necesario flexibilizar los requisitos para poder acceder a este tipo de ayudas, así como modificar el tipo, pasando de ser una subvención en especie a una subvención directa a la persona propietaria. De este modo se simplifica el proceso, ya que se elimina la contratación de la Consejería a la compañía aseguradora. Además se adecua el texto a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se considera necesario modificar las personas y entidades que podrán ser agentes colaboradores de la Junta de Andalucía para el Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas (PIMA), para adecuar su redacción a la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Esta Ley, por una parte, aborda una normativa reguladora de la gestión e intermediación inmobiliaria, previendo la creación de un registro administrativo de intermediarios inmobiliarios, y por otra, deroga expresamente el artículo 44: «Agencias de Fomento del Alquiler», de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, así como el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, por lo que se hace necesaria la modificación incluida, para sustituir dichas Agencias por los intermediarios inscritos en el mencionado registro, a efecto de sus condición de Agente Colaborador del PIMA.

Con carácter previo a la elaboración de la presente norma, se sustanció consulta en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. También en su elaboración, se han cumplimentado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo establecido en el referido precepto y en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y se

ha consultado al Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía y a la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y se han solicitado los informes preceptivos, entre ellos, el previsto en el Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, de conformidad con lo previsto en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y el artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

D I S P O N G O

Artículo Único. Modificación de la Orden de 17 de octubre, de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.

La Orden de 17 de octubre de 2013, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 2: Agentes Colaboradores de la Junta de Andalucía para el programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas, que queda con la siguiente redacción:

«2. Podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA:

a) Los intermediarios y los establecimientos de intermediación, inscritos en el registro de intermediarios inmobiliarios, previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

b) Las Administraciones Públicas, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda.»

Dos. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 11. Objeto.

Con el fin de incentivar la formalización del contrato de arrendamiento de las viviendas no habitadas incluidas en los programas a que se refieren los capítulos anteriores, la Consejería de Fomento y Vivienda concederá ayudas para que se concierten pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo del hogar, cuyas beneficiarias y aseguradas serán las personas arrendadoras de los contratos incluidos en dichos programas, que cumplan las condiciones y requisitos señalados en este capítulo, además de los ya establecidos en capítulos anteriores.

En el supuesto de viviendas acogidas a lo establecido en el capítulo III podrán ser beneficiarias del aseguramiento las entidades públicas en la forma que se defina en el contrato o convenio de cesión.»

Tres. El artículo 12 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 12. Características de las pólizas.

1. Las pólizas asegurarán, como mínimo durante un año, el cobro del posible impago de la renta de hasta nueve mensualidades, y la defensa jurídica en los conflictos relacionados con la relación arrendaticia. Se facilitará también un seguro multirriesgo del hogar por un año.

2. Los capitales asegurados serán, como mínimo:
 - a) Continente: 50.000 euros a primer riesgo.
 - b) Contenido: 10.000 euros.
 - c) Responsabilidad Civil: 150.000 euros.
 3. La Póliza de seguro multirriesgo de hogar deberá cubrirá daños materiales, actos vandálicos, responsabilidad civil, defensa jurídica del asegurado y asistencia hogar.
 4. La póliza de los contratos de seguros contendrán como mínimo las indicaciones previstas en el artículo 8 de la ley 50/1980, de octubre, de Contrato de Seguro.
 5. Las personas beneficiarias percibirán el gasto total que suponga la prima anual de las pólizas, con el límite máximo de 100 euros para las pólizas del seguro de multirriesgo y de 150 euros para las pólizas de impago de renta y defensa jurídica.
 6. La subvención se abonará una vez dictada la resolución de la concesión. Este pago será único y previa justificación, efectuándose mediante transferencia bancaria a la cuenta de la persona o entidad solicitante que haya indicado en la solicitud, previa acreditación de su titularidad.
 7. El régimen de control de las ayudas será el de fiscalización previa.
 8. De conformidad con lo previsto en la vigente Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en orden al cumplimiento de esta normativa reguladora y de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, se podrán dejar sin efecto las convocatorias que no hayan sido objeto de resolución de concesión, así como suspender o no realizar convocatorias futuras.
- Del mismo modo, y con el mismo fin de interés general, se podrán modificar estas bases reguladoras vigentes para prever, como causa de modificación de las resoluciones de concesión, las decisiones dirigidas al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.»

Cuatro. El artículo 13 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 13. Requisitos generales.

1. Para poder optar a las pólizas de seguro mencionadas en el artículo 12, será necesaria la suscripción de un contrato de arrendamiento, conforme a lo previsto en el artículo 6, en el que se fije una renta de alquiler no superior a 500 euros mensuales.
2. La persona arrendadora no podrá haber sido beneficiaria de pólizas de seguro reguladas en esta Orden para la misma vivienda y el mismo año.
3. Las personas arrendatarias deben estar inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.»

Cinco. Se deja sin efecto el artículo 14.

Seis. El artículo 15 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 15. Procedimiento de concesión de las pólizas de seguros de impago de renta, de defensa jurídica y multirriesgo del hogar.

1. Las personas arrendadoras de las viviendas podrán solicitar las ayudas de las pólizas desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, que deberá ser posterior a la fecha en la que surta efectos la correspondiente convocatoria.
2. La solicitud se presentará en el Registro Electrónico de la Administración de la Junta de Andalucía a través de la Oficina Virtual de la Consejería de Fomento y Vivienda, en la siguiente dirección electrónica (www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda), ante la Dirección General con competencia en materia de Vivienda, por los Agentes Colaboradores a que se refiere el artículo 2, que verificarán el cumplimiento de las condiciones y requisitos necesarios para la concesión de las pólizas.

Los Agentes Colaboradores actuarán en representación de la persona arrendadora en el procedimiento, para lo que les concederán expresamente la representación necesaria.

3. Las solicitudes se ordenarán conforme a su entrada en el registro electrónico, y las pólizas de seguros se concederán siguiendo este criterio, sin que sea necesario establecer

comparación de las solicitudes ni ninguna otra prelación entre las mismas. La concesión de las pólizas estará supeditada a la disponibilidad presupuestaria establecida para cada convocatoria y los Agentes colaboradores serán los encargados de comunicar a las personas interesadas, con suficiente antelación, el agotamiento de dicha disponibilidad.

4. La solicitud será cumplimentada conforme al Anexo, que se publicará junto con la convocatoria, y contendrá, entre otra, la siguiente información:

- a) Datos identificativos de la persona solicitante y del Agente Colaborador.
- b) Acreditación de la representación de la persona arrendadora a la Entidad Colaboradora, según lo previsto en el artículo 5.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- c) Datos del contrato de arrendamiento de la vivienda, debiendo aportar copia del mismo.
- d) Declaración responsable sobre la veracidad de todos los datos reflejados en la solicitud.
- e) Declaración responsable de la persona arrendadora de no haber sido beneficiaria anteriormente de las pólizas de seguros para la misma vivienda y el mismo año.
- f) Consentimiento expreso de la persona arrendadora al órgano gestor para consultar los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad y para recabar los datos sobre titularidad del inmueble arrendado de la Dirección General del Catastro.
- g) Datos de las pólizas de seguros a las que se refiere el artículo 12, y justificación de los importes ya abonados a la compañía aseguradora en concepto de primas por las pólizas.
- h) Indicación del número de cuenta bancaria en el que se abonará la subvención, para los supuestos en que la persona beneficiaria disponga de varias de ellas dadas de alta en la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

5. Conforme a lo recogido en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, las personas interesadas no estarán obligadas a aportar documentos que hayan sido elaborados por cualquier Administración, con independencia de que la presentación de los citados documentos tenga carácter preceptivo o facultativo en el procedimiento de que se trate, siempre que dichas personas hayan expresado su consentimiento a que sean consultados o recabados dichos documentos. Se presumirá que la consulta u obtención es autorizada por las personas interesadas salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa o la ley especial aplicable requiera consentimiento expreso.

Asimismo, la Administración no requerirá a las personas interesadas datos o documentos no exigidos por la normativa reguladora aplicable o que hayan sido aportados anteriormente por estas a cualquier Administración. A estos efectos, la persona interesada deberá indicar en qué momento y ante qué órgano administrativo presentó los citados documentos, debiendo la Administración recabarlos electrónicamente a través de sus redes corporativas o de una consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto. Se presumirá que esta consulta es autorizada por las personas interesadas, salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa o la ley especial aplicable requiera consentimiento expreso, debiendo, en ambos casos, ser informadas previamente de sus derechos en materia de protección de datos de carácter personal. Excepcionalmente, si la Administración no pudieran recabar los citados documentos podrán solicitar nuevamente a la persona interesada su aportación.

6. Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o no se acompañasen los documentos preceptivos, el órgano instructor requerirá a la entidad colaboradora para que en el plazo de diez días subsane las faltas o acompañe dichos documentos, con la indicación de que si no lo hiciera se le tendrá por desistida de su petición de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 21 de la referida ley.

7. En el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda dictará resolución motivada estimatoria o denegatoria, notificándose al Agente Colaborador. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese dictado y notificado resolución expresa, las solicitudes podrán entenderse desestimadas por silencio administrativo.

8. El Agente Colaborador comunicará a la persona propietaria la resolución recaída.

9. En la resolución de concesión de la ayuda se harán constar los siguientes extremos:

a) Identificación de las personas arrendadora y arrendataria y de la vivienda alquilada objeto del aseguramiento.

b) Obligación de la persona arrendadora de mantener la vivienda alquilada en las condiciones en las que fue incluida en el PIMA.

c) Periodo de la cobertura del seguro en relación con lo establecido en cada convocatoria.

d) Supeditación de la concesión de la ayuda a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

e) Cuantía del importe subvencionado.

10. La resolución podrá ser modificada en los términos establecidos en el artículo 32 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto 282/2010, de 4 de mayo.»

Siete. Se deja sin efecto el apartado 1 del artículo 16.

Ocho. El artículo 22 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 22. Justificación.

1. La justificación del incentivo correspondiente a la certificación de la eficiencia energética se entenderá realizada con el cumplimiento de las obligaciones exigidas en el artículo 4.1.e), párrafo tercero.

2. La justificación del incentivo correspondiente a las pólizas de seguros de impago de renta, de defensa jurídica y multirriesgo del hogar, se entenderá cumplida con la suscripción del contrato de arrendamiento y el mantenimiento de la vivienda arrendada en las condiciones en las que fue incluida en el PIMA, así como con la factura correspondiente u otro documento de valor probatorio equivalente conforme a lo establecido en el artículo 30.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.»

Nueve. El artículo 23 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 23. Reintegro.

1. Si se detectara incumplimiento de las obligaciones de la persona arrendadora beneficiaria de alguno de los incentivos, procederá el reintegro por un importe equivalente al precio abonado por la Consejería de Fomento y Vivienda por el servicio que corresponda. En todo caso, será exigible el interés de demora correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley General de Subvenciones.

2. Si, por causas de extinción del contrato de arrendamiento, la Compañía aseguradora devolviera el importe total o parcial de las primas de las pólizas suscritas la persona beneficiaria procederá al reintegro por este importe.

3. El reintegro se ajustará al procedimiento establecido en el Decreto 40/2017, de 7 de marzo, por el que se regula la organización y el funcionamiento de la Tesorería General de la Junta de Andalucía y la gestión recaudatoria.»

Disposición transitoria única. Condición de agente colaborador hasta la regulación del registro de intermediarios inmobiliarios en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En tanto no se regule el registro de intermediarios inmobiliarios en la Comunidad Autónoma de Andalucía, previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2016 de 26 de abril, podrán seguir teniendo la condición de agente colaborador en el programa

de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas aquellas agencias de fomento del alquiler que son o hayan sido agente colaborador hasta la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, para lo que deberán comunicar su interés a la Dirección General competente en materia de vivienda a través de la Oficina Virtual de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Disposición final primera. Delegación de competencia para efectuar la convocatoria.

Se delega la competencia para efectuar la convocatoria de ayudas destinadas al pago de pólizas de seguro de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar, que dé cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de los programas previstos en la Orden de 17 de octubre de 2013 de la Consejería de Fomento y Vivienda, en la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Esta orden entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 5 de julio de 2018

FELIPE LÓPEZ GARCÍA
Consejero de Fomento y Vivienda