

Creación de la Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social como complemento del Fondo social estatal de viviendas.

Antecedente normativo

Cita:

-Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

-Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

1. Introducción

En el “*Boletín Oficial de Aragón*” de 20 de junio, se publica el Decreto 102/2013, de 11 del mismo mes, por el que se crea y regula la Red de Bolsas para el alquiler social de la Comunidad de Aragón.

Esta Red se configura como instrumento complementario al Fondo Social de viviendas propiedad de las entidades de crédito que se prevé en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre.

Cabe recordar que el citado Real Decreto-ley mediante el que se aprueban medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios encomienda al Gobierno, en su disposición adicional única, que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas para dar cobertura a aquellas personas que hubieran sido despojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, siempre que concurren las circunstancias del artículo 1 del propio Real Decreto-ley. Este artículo recoge los supuestos de especial vulnerabilidad y son las siguientes:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad

grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.”

En el apartado tres del mismo artículo se recogen las circunstancias económicas a tener en consideración para la aplicación de la medida de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual de las personas que se encuentren en los supuestos antes citados, son las siguientes:

“a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.”

Este Fondo social de viviendas se ha de constituir para *“facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban”*.

Se ha de recordar también, que la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su disposición adicional primera, recoge esta misma encomienda, para las mismas personas y con la misma finalidad, si bien se establecen ciertas precisiones en las circunstancias económicas relativas al límite del indicador público de treinta de efectos múltiples aplicable en determinados supuestos.

La misma disposición adicional permite que, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la Ley se valore la ampliación del ámbito de cobertura del Fondo a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad distintas de las recogidas en el citado artículo 1. Además, y como supuesto excepcional, permite que antes de este periodo se adjudiquen a estas personas *“cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto”*.

El Gobierno de Aragón, en ejercicio de sus competencias y dentro del marco del Plan Aragonés de gestión social de la vivienda, crea como instrumento complementario del Fondo estatal una Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social, a fin de *“garantizar al máximo la disponibilidad de vivienda para todos los casos que sea necesario”*.

La Red está formada con las viviendas aportadas por particulares, personas físicas o jurídicas, por la Administración, por las entidades financieras de crédito y por entidades sociales no lucrativas que decidan colaborar con la Administración.

2. Contenido del Decreto

El Decreto se estructura en cuatro capítulos, a lo largo de los cuales se crea la Red, establece los requisitos de los cedentes y de las viviendas y el procedimiento para su inclusión en la Red, concreta los beneficiarios y regula la gestión de la Bolsa.

Termina con cuatro disposiciones adicionales en las que se recogen como medidas de estímulo y fomento, reducciones fiscales y ayudas financieras.

Una disposición transitoria mantiene en vigor los convenios de colaboración vigentes y las disposiciones finales facultan, la primera, a los consejeros competentes en materia de vivienda y servicios sociales a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el decreto y, la segunda, determina la entrada en vigor del Decreto, que será el siguiente al de su publicación en el "*Boletín Oficial de Aragón*", es decir entrará en vigor el 21 de junio de 2013.

a) Creación de la Red

El capítulo I del Decreto se ocupa de las disposiciones generales. En él se concreta su objeto que, como se ha dicho, es crear y regular la Red de Bolsas de viviendas para el alquiler social, entendida como parque de viviendas que la Administración autonómica destina al alquiler social, para atender necesidades de vivienda de personas con dificultades económicas y que cumplan con los requisitos que se concretan en el artículo 9 de este Decreto.

La Red se constituye con carácter territorial en los municipios donde exista demanda de vivienda social en alquiler.

Estará formada por las viviendas del patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón que se determine y con las procedentes de otras Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, entidades financieras de crédito, entidades sociales no lucrativas y de particulares, ya sean personas físicas o jurídicas.

Se constituye con carácter finalista cuando sus destinatarios sean un colectivo de personas concreto y determinado por la orden de creación o cuando las viviendas que se incluyan se destinen a proyectos destinados a colectivos de inclusión social a los que se refiere el artículo 15 del Decreto.

Las viviendas que se incluyen en la Red son cedidas para su puesta a disposición, mediante contrato de alquiler social a aquellas personas que cumplan los requisitos para ser considerados beneficiarios de estos contratos; la Administración garantiza el cobro de las rentas a los cedentes de las viviendas, "*bien directamente o mediante la contratación de pólizas de seguro necesarias para cubrir esas contingencias*"; además, añade el artículo 4, se hace cargo de la fianza arrendaticia que corresponda prestar al arrendatario.

b) Requisitos de los cedentes y de las viviendas y el procedimiento para su inclusión en la Red

El capítulo II se ocupa de los requisitos de los cedentes y de las viviendas y del procedimiento para su inclusión en la Red.

Para ser cedente se debe acreditar el título jurídico suficiente para realizar la cesión.

Las viviendas incluidas en esta Red, como requisitos físicos han de cumplir los siguientes:

-han de estar en territorio de la Comunidad de Aragón, en municipios donde exista demanda de vivienda social,

-han de cumplir con las condiciones de habitabilidad vigentes en el momento de formular la solicitud de inclusión en la Red y

-han de contar con el equipamientos doméstico indispensable para realizar las condiciones de habitabilidad, además de contar con las instalaciones mínimas asociadas con el suministro de agua y energía.

Como requisito jurídico se exige que no estén arrendadas, ocupadas ni sometidas a limitación que impida su cesión.

El artículo 7 del Decreto concreta el procedimiento de inclusión de las viviendas en la Red; para ello, se ha de formular la correspondiente solicitud dirigida a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda que, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos, ha de resolver en el plazo de seis meses acerca de la aceptación o rechazo de la incorporación de la vivienda en la Red. El silencio tiene efecto desestimatorio.

La resolución hará constar la gestión del contrato de arrendamiento, gestión directa o indirecta a través de entidad colaboradora.

La vivienda deberá cederse por un plazo mínimo de tres años a contar desde la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

En el caso de las viviendas aportadas por las entidades financieras de crédito, el resto de administraciones públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público, las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, y las entidades sociales sin ánimo de lucro, su inclusión en las Bolsas respectivas se realizará en los términos que se establezcan en el convenio que se suscriba.

c) Beneficiarios de las viviendas

El capítulo III concreta los requisitos de los beneficiarios de las viviendas. Han de ser personas individuales que vivan solas o aquellas unidades de convivencia que acrediten cumplir con los requisitos que establece el artículo 9 del Decreto, referidos al empadronamiento, a la percepción de unos ingresos anuales no superiores al 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y, finalmente, tener necesidad de una vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

El artículo 11 recoge las condiciones para la asignación de viviendas, asignación que corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda, en los casos de gestión directa y, en los de gestión indirecta, a la entidad colaboradora.

Las condiciones son las siguientes:

“-Afectados por situaciones catastróficas o emergencias.

-Afectados por desahucios.

-Unidad de convivencia en la que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones por desempleo o persona individual en dicha situación.

-Unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral o persona individual en dicha situación.

-Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

-Unidad de convivencia en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida por sentencia firme, o en su defecto, orden de protección o medida cautelar de protección, o persona individual que cumpla dichos requisitos.

-Unidad familiar de convivencia de la que forme parte un menor de tres años.

-Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado que residan en su municipio.

-Unidad familiar de convivencia monoparental con dos hijos a cargo”.

El Decreto, no establece baremos de prioridad, no obstante faculta al Consejero competente en materia de Servicios Sociales a establecerlos cuando se estime necesario. En defecto de baremo se tendrá en cuenta el criterio de menor renta.

El artículo 12 concreta los deberes de los beneficiarios de las viviendas, son deberes relacionados con su destino como residencia habitual y permanente, el abono de las rentas, a su conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de uso y conservación. Asimismo, se les impone el deber de comunicar el cambio de circunstancias y, de este modo, se concreta que el dejar de cumplir con las condiciones que dieron lugar a la asignación de la vivienda debe comunicarse a la Dirección General competente y abandonar la vivienda en un plazo de tres meses a contar desde la fecha de la resolución que acredite dicho incumplimiento.

El incumplimiento de esta obligación comporta la pérdida de la condición de beneficiario de la Bolsa y será causa suficiente de exclusión de los procedimientos de adjudicación.

d) Gestión de la Red

El capítulo IV se ocupa de la gestión de la Red de viviendas para el alquiler social. Como ya se ha dejado recogido en párrafos anteriores, la gestión puede ser directa por la Dirección General competente en materia de vivienda o indirecta a

través de entidades colaboradoras; esta gestión implica la mediación entre el cedente y el beneficiario de la vivienda, además del ejercicio de las funciones de asesoramiento, contratación del arrendamiento, asignación de viviendas, contratación y abono de pólizas, tramitación de fianzas arrendaticias, seguimiento del estado de conservación de las viviendas, gestión de reparaciones, en fin, todas aquellas relacionadas con la cesión de las viviendas.

El artículo 14 concreta la renta máxima a percibir por el cedente de la vivienda se fija en 4€/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 €/vivienda y la renta máxima a abonar por el arrendatario será de 3€/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 300€/vivienda.

e) Disposiciones adicionales

Entre las disposiciones adicionales del Decreto, se pueden destacar las dirigidas a fomentar esta cesión y las ayudas financieras a inquilinos.

Entre las primeras, recogidas en la disposición adicional segunda, se concreta en la deducción aplicable a los arrendadores en la cuota íntegra autonómica del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas y, en la disposición adicional tercera, respecto de la deducción del 10 por 100 de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente a los arrendatarios de vivienda habitual.

Las terceras se concretan en la disposición adicional cuarta y se refieren a las ayudas financieras a inquilinos durante el 2013, a través de esta disposición adicional se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes a convocar nuevas ayudas para el pago de la renta de arrendamientos de viviendas, para las que el Decreto establece unas condiciones mínimas.