CONSEJERÍA DE SANIDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

DECRETO 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.

(2017040017)

La situación de crisis económica que en Extremadura aún experimentan determinados niveles de renta medios y bajos sigue dificultando su acceso, en alquiler, a una vivienda digna. Los precios que rigen en el mercado de alquiler de vivienda unido a la moderación salarial ha propiciado que determinados colectivos busquen soluciones habitacionales alternativas, que en no pocas ocasiones se traduce en el regreso al hogar de sus progenitores. Lamentablemente, las situaciones de extrema precariedad acaban desembocando en el impago de la renta de alquiler y ulterior desahucio; siendo urgente, en cualquier caso, una respuesta ágil y efectiva de los poderes públicos.

Pese a que en los últimos años se ha registrado un significativo aumento de los desahucios, paradójicamente el número de viviendas deshabitadas en Extremadura no ha dejado de crecer. Según datos del INE (Instituto Nacional de Estadística), mientras que en 1991 se registraron 69.247 viviendas vacías, en 2011 ascendieron a 105.175 unidades; lo que representó un incremento del 50 %.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de las competencias que ha asumido en materia de vivienda, considera imprescindible proceder a la creación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, con el objetivo de captar viviendas desocupadas y proceder a su puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible. La finalidad no es otra que procurar que la propiedad de la vivienda, cuando esta se halle deshabitada, pueda cumplir su función social, posibilitando que los niveles de renta más necesitados de protección puedan acceder a una vivienda digna.

La implantación de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura permitirá, de manera colateral, intervenir en el mercado de arrendamiento de vivienda con la finalidad de incrementar los estándares de calidad de las viviendas en alquiler y mejorar las condiciones de los arrendamientos.

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura se divide en dos bolsas, la Bolsa Pública de Viviendas, que comprenderá principalmente viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, y la Bolsa Privada de Viviendas, que estará constituida por aquellas viviendas que sin previa cesión de su uso a la Junta de Extremadura, son voluntariamente incorporadas a la bolsa por sus legítimos propietarios con el fin de que los arrendatarios puedan obtener subvenciones públicas destinadas a financiar el precio del alquiler.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma

de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de "Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional".

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en medidas de intermediación bancaria, programas y prestaciones en materia de vivienda, con especial dedicación al cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna y políticas de consumo, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 7 de febrero de 2017,

D I S P O N G O :

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.

1. El presente decreto tiene por objeto la creación y establecimiento del régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.

2. La Bolsa de Viviendas objeto del presente decreto persigue la captación de viviendas deshabitadas y su inmediata puesta en alquiler a un precio de arrendamiento asequible, con el fin de que la propiedad sobre tales viviendas pueda cumplir su función social.

3. La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura está destinada a personas, familias y unidades de convivencia cuyo nivel de renta no les permite hacer frente al precio que rige en el mercado del arrendamiento de vivienda.

Artículo 2. Conceptos.

A los efectos del presente decreto tendrá la consideración de:

a) Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como la pareja de hecho constituida de acuerdo con el artículo 82 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y los hijos de estas últimas, siempre que reúnan

las condiciones exigidas respecto de los hijos integrados en la unidad familiar, por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Unidad de convivencia, la unión estable de personas que tienen vocación de residencia habitual en la vivienda arrendada, cualquiera que sea el vínculo que les une.

c) Arrendatario, la persona física, familia o unidad de convivencia que pretende acceder a una vivienda de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, en virtud de un contrato de arrendamiento.

d) Ingresos familiares ponderados, los así calculados de conformidad con el Plan autonómico de vivienda que se halle vigente al tiempo de la firma del contrato de arrendamiento. A tales efectos se tomarán en consideración las bases imponibles general y de ahorro de todas las personas que integran la unidad familiar o de convivencia.

En todo caso para el cálculo de los ingresos familiares ponderados, y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas se tomará en consideración a los menores de edad que, conforme al ordenamiento jurídico, residirán en la vivienda arrendada.

e) Zonas A, B y C, las así consideradas a efectos de cálculo de los ingresos familiares ponderados y de los precios máximos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas protegidas, en el Plan autonómico de vivienda vigente al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Artículo 3. Contenido de la Bolsa de Viviendas.

La Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura se encuentra formada por:

a) La Bolsa Pública de Viviendas, que comprenderá aquellas viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) y las entidades financieras a la Junta de Extremadura, con el fin de que ésta pueda proceder a su ulterior arrendamiento a personas físicas y unidades de familiares o de convivencia que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto.

Asimismo, mediante resolución del Consejero competente en materia de vivienda podrán integrarse en la Bolsa Pública de Viviendas aquellas viviendas que no habiendo sido promovidas por la Junta de Extremadura, son adquiridas por ésta para destinarlas a atender las mismas necesidades de vivienda.

b) La Bolsa Privada de Viviendas, que estará constituida por aquellas viviendas directamente arrendadas por sus propietarios, previa incorporación de las mismas a la Bolsa Privada como requisito necesario para que el arrendatario pueda ser beneficiario de las ayudas públicas destinadas a financiar el precio del alquiler.

CAPÍTULO II

BOLSA PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 4. Requisitos de acceso a las viviendas de la Bolsa Publica.

Podrán acceder a las viviendas incluidas en la Bolsa Pública de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura las personas físicas, las familias y las unidades de convivencia que a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento reúnan los requisitos que seguidamente se relacionan:

a) Tener nacionalidad española, suiza, o de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal y permanente en España.

b) No ser titular o cotitular, en un porcentaje igual o superior al 50 %, del pleno dominio sobre alguna vivienda.

c) Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Los ingresos se calcularán de conformidad con el Plan autonómico de vivienda que se halle vigente al tiempo de la firma del contrato de arrendamiento.

No obstante lo anterior, concurriendo situaciones acreditadas de urgente y extrema necesidad, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previo informe social de la unidad administrativa competente en materia de adjudicación de viviendas, podrá eximir el cumplimiento del referido requisito de ingresos mínimos.

Artículo 5. Solicitud de viviendas de la Bolsa Pública.

1. Los interesados en acceder al arrendamiento de una vivienda de la Bolsa Pública deberán presentar la solicitud dirigiéndola al órgano directivo con competencia en materia de vivienda, según el modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura, y acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de los arrendatarios.

b) Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.

c) Certificado de Renta expedido por la Agencia Tributaria, correspondiente a los arrendatarios y referido al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su caso, certificado que acredite no estar obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y una declaración responsable acerca de los ingresos obtenidos en aquel período.

d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuyo pleno dominio ostenten los arrendatarios.

e) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio del arrendatario.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los interesados podrán prescindir de la aportación de los documentos referidos en las letras a), c) y d) si autorizan expresamente al órgano directivo con competencia en materia de vivienda, mediante la firma y presentación del modelo normalizado disponible a estos efectos, a recabar los certificados del Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria, así como de la Administración Tributaria, y a recabar de oficio los datos de la identidad que obtenga a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

   Tratándose de los documentos referidos en las letras b) y e), si estuvieran ya en poder de la Administración actuante, el solicitante podrá prescindir de su aportación haciendo constar en el modelo normalizado de solicitud la fecha y el órgano o dependencia en que fueron presentados. Esta salvedad no será de aplicación si hubieren transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento en que los documentos fueron presentados.

   De igual manera, no será necesaria la aportación del documento referido en la letra b) del apartado anterior en el caso de que la Plataforma de Intermediación de la Administración General de Estado permitiera el acceso a datos de filiación y relaciones paterno filiares y el interesado autorizara expresamente al órgano directivo competente en materia de vivienda para recabar tales datos.

3. La solicitud de vivienda de la Bolsa Pública deberá identificar plenamente la vivienda demandada, que habrá de hallarse disponible a la fecha de su presentación, pudiendo solicitarse más de una, en cuyo caso deberá señalarse el orden de preferencia. No podrán formularse solicitudes genéricas, ni referidas a viviendas que se incorporen a la bolsa o que queden vacantes con posterioridad a la propia solicitud. En ningún caso se formarán listas de espera a tales efectos. Las solicitudes se atenderán según estricto orden de entrada en el Registro Único de la Junta de Extremadura.

4. En el caso de que la solicitud no reúna todos los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si no lo hiciera así se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa.

Artículo 6. Publicidad de las viviendas de la Bolsa Pública.

El órgano directivo con competencia en materia de vivienda publicará en su página web oficial, o en la página web que a tal efecto se indique en la misma, la información establecida en el artículo 29 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, de las viviendas integrantes de la Bolsa Pública, con expresa referencia a su disponibilidad.

Artículo 7. Precio y duración del arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública.

1. El precio anual, del arrendamiento de las viviendas de la Bolsa Pública, será equivalente al 15 % de los ingresos familiares ponderados del arrendatario, sin que en ningún caso, una vez prorrateado en meses, pueda ser inferior a 125 euros/mes ni exceder de 250 euros/mes. Dicho precio se calculará con referencia a los ingresos acreditados a la fecha de presentación de la solicitud.

2. Tratándose de viviendas cedidas a la Junta de Extremadura por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (S.A.R.E.B.) o entidades financieras, la vigencia del contrato de arrendamiento se extenderá hasta la fecha de finalización de aquella cesión del uso, sin perjuicio de la prórroga que sea aplicable de acuerdo con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

   El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 3 años, si se tratara de viviendas que sean propiedad de la Junta de Extremadura que se hubieren incorporado a la Bolsa Pública mediante resolución del Consejero competente en materia de vivienda. El contrato será prorrogable por períodos de 2 años previo acuerdo de las partes, y siempre que el inquilino acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 4, debiendo para ello presentar los documentos relacionados en el artículo 5.

Artículo 8. Competencia y resolución procedimiento administrativo de acceso a las viviendas de la Bolsa Pública.

1. La competencia para resolver el procedimiento administrativo de acceso a las viviendas de la Bolsa Pública corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda.

2. El plazo para dictar la resolución y notificarla será de 6 meses y se computará desde el día siguiente a aquel en el que se hubiere presentado en el registro del órgano competente la solicitud de acceso a viviendas de la Bolsa Pública. Transcurrido dicho plazo se podrá entender estimada la solicitud por silencio administrativo.

CAPÍTULO III
BOLSA PRIVADA DE VIVIENDAS

Artículo 9. Requisitos de las viviendas.

La Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura estará integrada por viviendas que cumplan los requisitos mínimos que seguidamente se relacionan:

a) Hallarse ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Que la vivienda cumple las condiciones legalmente exigidas para ser alquilada.

c) No encontrarse arrendadas ni ocupadas.

d) No haber causado baja en la Bolsa Privada de Viviendas por incumplimiento del deber de comunicación regulado en la letra d) del artículo 15.

e) Que no se haya mediado resolución del órgano competente en materia de vivienda declarando que existe exceso de viviendas de la Bolsa Privada en la localidad donde radique la vivienda, con el fin de lograr la equitativa distribución territorial de los recursos.

Artículo 10. Solicitud de incorporación de las viviendas a la Bolsa Privada.

1. Los interesados en incorporar su vivienda a la Bolsa Privada presentarán su solicitud de incorporación a la misma dirigiéndola al órgano directivo competente en materia de vivienda, y empleando para ello el modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura, el cual recogerá una declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos en las letras b) del artículo 9.

   La solicitud de incorporación de la vivienda a la Bolsa Privada se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

   a) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar la titularidad de la vivienda, salvo autorización expresa al órgano directivo con competencia en materia de vivienda para recabar dicho certificado.

   b) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento del municipio donde radique la vivienda, que acredite que nadie esta empadronado en la vivienda.

2. La mera presentación de la solicitud implica la autorización al órgano directivo competente en materia de vivienda para que directa o indirectamente pueda proceder a la realización de las actuaciones de comprobación que sean necesarias para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 9, y en especial de los exigidos en su letra b).

Artículo 11. Competencia y resolución del procedimiento de incorporación de vivienda a la Bolsa Privada.

1. La competencia para resolver el procedimiento administrativo de incorporación de viviendas a la Bolsa Privada corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda.

2. El plazo para dictar la resolución y notificarla será de 6 meses y se computará desde el día siguiente aquel en que se hubiere presentado en el registro del órgano competente la solicitud. Transcurrido dicho plazo se podrá entender estimada la solicitud por silencio administrativo.

3. La resolución desestimatoria, en su caso, deberá ir precedida de un informe que acredite que la vivienda no reúne los requisitos exigidos en el artículo 9, el cual deberá ser notificado

al interesado, que dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para formular alegaciones y presentar cuantos documentos y elementos de juicio considere procedentes.

Artículo 12. Publicidad y fomento la Bolsa Privada.

El órgano directivo con competencia en materia de vivienda:

a) Impulsará la captación de viviendas susceptibles de ser incorporadas a la Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura; pudiendo formalizar convenios de colaboración con colegios profesionales y agentes intermediadores en el mercado del alquiler.

b) Realizará actuaciones tendentes a facilitar el arrendamiento de las viviendas por personas físicas y unidades familiares o de convivencia que puedan ser beneficiarias de las subvenciones al alquiler referidas en el artículo 14.

c) Publicará en su página web la información actualizada de las viviendas integrantes de la Bolsa Privada, con expresa referencia a su disponibilidad.

Artículo 13. Contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.

1. El contrato de arrendamiento de las viviendas incorporadas a la Bolsa Privada será formalizado directamente entre propietario y el arrendatario.

2. La renta máxima de alquiler, impuestos no incluidos, no podrá superar 4,2 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en Zona A, y 3 euros mensuales por m² de superficie útil de vivienda en las Zonas B y C; sin que en ningún caso el precio del arrendamiento de la vivienda pueda exceder de 350 euros mensuales en zona A, ni de 250 euros mensuales en zonas B y C.

Artículo 14. Efectos del arrendamiento de viviendas incorporadas a la Bolsa Privada.

1. Los arrendatarios de las viviendas incluidas en la Bolsa Privada podrán acceder a las subvenciones previstas en las correspondientes bases reguladoras, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

2. La base reguladora de tales subvenciones exigirá en todo caso que las partes del contrato de arrendamiento hayan pactado descontar del precio de arrendamiento el importe de la subvención, así como la correlativa cesión del derecho a su cobro al arrendador.

Artículo 15. Baja en la Bolsa Privada de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura.

La baja en la Bolsa Privada de Viviendas podrá producirse por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La mera presentación de solicitud de baja formulada por el propietario. En caso de que afectare a un arrendatario que fuera beneficiario de la subvención al alquiler referida en el artículo 14, la baja surtirá efectos una vez agotada la subvención reconocida.

b) El arrendamiento de la vivienda sin cumplir a las condiciones exigidas en el presente decreto.

c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos mínimos exigidos a las viviendas de la Bolsa Privada en el artículo 9.

d) No comunicar al órgano directivo con competencia en materia de vivienda el arrendamiento u ocupación de la vivienda en el plazo de 15 días hábiles desde que tuvieren lugar.

Disposición final primera. Autorización.

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 7 de febrero de 2017.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Sanidad y Políticas Sociales,
JOSÉ MARÍA VERGELES BLANCA