

IP 10/13

Informe Previo sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León

Fecha de aprobación:
Pleno 11 de marzo de 2013

Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula el programa de fomento del alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

Con fecha 8 de febrero de 2013 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula el programa de fomento del alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

A la solicitud realizada por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León se acompaña el Proyecto de Decreto sobre el que se solicita Informe y documentación que ha servido para su elaboración.

No alegándose la concurrencia de circunstancias de urgencia, procede la tramitación ordinaria prevista en el artículo 35 del Decreto 2/1992, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Castilla y León.

La elaboración del Informe Previo fue encomendada a la Comisión de Trabajo de Calidad de Vida y Protección Social que lo analizó en su sesión del día 18 de febrero de 2013, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que, después de su deliberación en la reunión del 27 de febrero de 2013, acordó elevarlo al Pleno del CES que aprobó por unanimidad el Informe en sesión de 11 de marzo de 2013.

I. Antecedentes

a) Estatales:

- Constitución española de 27 de diciembre de 1978, artículo 47: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...”*.

- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) De Castilla y León:

- Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, artículo 70.1.6º que recoge la competencia exclusiva de la Comunidad en materia de “*Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda*”. Dicha competencia exclusiva incluye el ejercicio de la potestad legislativa y reglamentaria, así como la función ejecutiva, incluida la inspección (artículo 70.3).
- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en su Título V se refiere al fomento del alquiler y se centra en las actuaciones que comprende el programa del mismo nombre, así como a los incentivos que tanto para arrendadores como arrendatarios tiene el mismo.
- Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, modificado por Decreto 64/2006, de 14 de septiembre (con el objeto de adoptar nuestro Plan al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el entonces vigente Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda) y por Decreto 64/2009, de 24 de septiembre (para adaptar nuestro Plan al Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.
- Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas vacías para alquiler (REVIVAL) de Castilla y León (quedará derogado por la norma que ahora se informa).
- Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias Castilla y León.
- Decreto 15/2010, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León y el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler de Castilla y León (REVIVAL).
- Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León; Decreto 118/2002, de 31 de octubre, por el que se regulan las transmisiones por telefax para la presentación de documentos en los registros administrativos de la Administración del Comunidad de Castilla y León y se declaran los números oficiales y Orden PAT/136/2005, de 18 de enero, por la que se crea el Registro Telemático de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se establecen criterios generales para la presentación telemática de escritos, solicitudes y comunicaciones de determinados procedimientos administrativos.
- Orden FOM/85/2010, 22 enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

c) Otros antecedentes

- Informe Previo 1/02 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 (Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009).
- Informe Previo 16/05 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León).
- Informe Previo 17/05 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler de Castilla y León (Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas vacías para alquiler (REVIVAL) de Castilla y León).
- Informe Previo 7/08 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León (Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias Castilla y León).
- Informe Previo 16/09 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se modifican diversos Decretos en materia de Vivienda (Decreto 15/2010, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para

familias en Castilla y León y el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler de Castilla y León (REVIVAL)).

- Informe Previo 1/10 sobre el Anteproyecto de Ley del derecho a la vivienda en la Comunidad de Castilla y León (Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León).
- Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial”, firmado por los agentes económicos sociales más representativos de la Comunidad y la Junta de Castilla y León el 2 de febrero de 2005.
- Acuerdo del Consejo del Diálogo Social de Castilla y León en materia de Organización interna, política de Vivienda y Conciliación de la vida personal, familiar y laboral”, firmado el 13 de julio de 2009. Particularmente *“Anexo II: Bases de la Ley del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León”* y *“Anexo III: Acuerdo para convertir en viviendas protegidas el stock de viviendas libres pendientes de venta en Castilla y León”*.

d) Trámite de Audiencia

Mediante Resolución de 29 de mayo de 2012 de la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 7 de junio, se abrió el trámite de información pública para que en el plazo de 30 días cualquier persona física o jurídica pudiera formular alegaciones.

II.-Estructura del Anteproyecto

El Proyecto de Decreto consta de un total de 15 artículos, distribuidos en cuatro Capítulos, tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales, todo ello precedido por un preámbulo.

El Capítulo I, *Disposiciones Generales (artículo 1)* contiene el objeto de la norma.

En el Capítulo II, *Requisitos de las viviendas y procedimiento para su inclusión en el programa (artículos 2 al 9)* se regulan las características de las viviendas que se pretendan incorporar al programa, los aspectos relacionados con la solicitud y la forma de presentación de la misma, la documentación que debe aportar la persona solicitante, las autorizaciones que permitan tramitar el procedimiento, lo referente a la tramitación y la resolución, la determinación de la renta máxima de alquiler, los gastos que debe asumir el propietario y el arrendatario de la vivienda y, finalmente, la regulación sobre la vigencia y cancelación de la vivienda incluida en el programa.

En el Capítulo III, *Requisitos de los arrendatarios (artículos 10 y 11)* se regulan los requisitos que deben reunir los posibles arrendatarios de la vivienda, así como el uso al que ha de destinarse la misma.

El Capítulo IV, *Procedimiento de arrendamiento y condiciones del mismo (artículos 12 al 15)* se especifica la regulación sobre la publicidad que se va a dar a la vivienda una vez incluida en el programa, cómo pueden las personas interesadas en arrendar una vivienda iniciar el proceso, cuáles serán las condiciones del arrendamiento y, en su caso, los posibles seguros que se puedan suscribir.

En la Disposición Adicional Primera se define el concepto de unidad arrendataria. La Disposición Adicional Segunda hace referencia a que los datos de carácter personal recogidos en los registros mencionados en la norma que se informan serán tratados conforme a lo previsto en la normativa sobre protección de datos. La Disposición Adicional Tercera hace referencia a la gestión del programa de fomento del alquiler.

La Disposición Derogatoria, además de contener una cláusula genérica de derogación, deroga expresamente el *Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.*

Las disposiciones finales se refieren a la habilitación normativa y a la entrada en vigor de la norma.

III.-Observaciones Generales

Primera.- La *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su Título V, hace referencia al fomento del alquiler y se centra en las actuaciones que comprende el programa del mismo nombre, así como el enumerando de los incentivos que, tanto para arrendadores como para arrendatarios, tiene el mismo.

Así, el *artículo 83* de la *Ley 9/2010* establece, bajo la denominación de “*programa de fomento al alquiler*” la obligación de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, de llevar a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas.

El Proyecto de Decreto que ahora se informa viene a regular el programa de fomento del alquiler de la Junta de Castilla y León, al que se aludía en la mencionada *Ley de derecho a la vivienda*.

Segunda.- Asimismo, la *Ley 9/2010* remitía a un posterior desarrollo reglamentario el establecimiento de las condiciones y alcance de los incentivos del programa de fomento al alquiler que podrán obtener en su caso los propietarios de viviendas que las incluyan en el programa y los arrendatarios de las mismas (*artículo 85.3*).

El Proyecto de Decreto que se informa viene a dar cumplimiento al mandato del posterior desarrollo reglamentario al que se hacía alusión en la mencionada *Ley 9/2010* en lo que se refiere a los requisitos, subjetivos y objetivos, para poder disfrutar del programa de fomento del alquiler.

Tercera.- Enmarcados dentro del *programa de fomento al alquiler*, se ha venido ofreciendo, desde la Administración Autonómica, la *bolsa de alquiler para jóvenes* y la *reserva de viviendas vacías para alquiler* (REVIVAL), con el fin de facilitar el acceso a la vivienda de alquiler.

Con la regulación que ahora se informa se unen en un solo instrumento las medidas que ofrecían, tanto la bolsa de alquiler, como REVIVAL, lo que a juicio de esta Institución se puede aprovechar para dotar al programa de fomento al alquiler de la suficiente flexibilidad para responder a las necesidades y expectativas de un mercado dinámico como el del alquiler.

Cuarta.- Uno de los principales cambios que introduce la norma que se informa respecto de la norma que deroga (Decreto 100/2005) es que, mientras que en la anterior regulación el propietario de la vivienda ponía la misma a disposición de la Sociedad GICALSA (posteriormente PROVILSA, cuya extinción está prevista en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, cuyo Proyecto fue objeto del Informe Previo del CES 7/12-U), en el Proyecto de Decreto que se informa la Consejería competente en materia de vivienda ejerce única y exclusivamente de intermediaria, ya sea por sí misma o a través de una empresa pública de la Comunidad de Castilla y León.

IV.-Observaciones Particulares

Primera.- En el *artículo 1* del Proyecto de Decreto se define el objeto de la norma, que supone el desarrollo del *programa de fomento del alquiler*, al que se refiere el Título V de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León*.

El CES considera que la creación de un marco único debe servir para estimular el mercado de alquileres con las suficientes garantías y ventajas económicas, jurídicas y técnicas, tanto para propietarios como para arrendatarios interesados.

Segunda.- En el *artículo 2, letra c)*, del Proyecto de Decreto se recoge, entre los requisitos que han de cumplir las viviendas para poder incluirse dentro del programa de fomento del alquiler, que la superficie de la misma no superará, con carácter general, los 90 metros cuadrados útiles.

En la anterior regulación (*Decreto 100/2005*, que regulaba REVIVAL) la superficie máxima de las viviendas se fijaba en 120 metros cuadrados, es por ello que el CES advierte que la reducción de la superficie máxima podría incidir en un menor número de viviendas que puedan acogerse al programa.

Tercera.- En el *artículo 2, letra d)*, del Proyecto de Decreto se recoge, entre los requisitos que han de cumplir las viviendas para poder incluirse dentro del programa de fomento del alquiler, que la misma deberá estar en perfectas condiciones de uso y habitabilidad.

En la normativa que regulaba REVIVAL, se reconocía la posibilidad de que fuera necesaria la rehabilitación de la vivienda, fijando unos límites al respecto. El CES considera que podría incluirse de alguna forma, en la norma que se informa, el supuesto en el que se necesite rehabilitación de la vivienda, ya que puede servir para recuperar el parque de vivienda más envejecido y deshabitado, sin perjuicio de otras medidas de apoyo a la rehabilitación de viviendas que se puedan llevar a cabo desde la Administración.

Cuarta.- En el *artículo 2, letra f)*, del Proyecto de Decreto se recoge, entre los requisitos que han de cumplir las viviendas para poder incluirse dentro del programa de fomento del alquiler, que la misma esté situada en una localidad de la Comunidad de Castilla y León con una población igual o superior a 5.000 habitantes.

En la regulación anterior se recogía, como requisito para que se incluyera la vivienda en la reserva de viviendas vacías, que la misma estuviera situada en una localidad con más de 20.000 habitantes o en un municipio de su área metropolitana. Con el nuevo requisito esta Institución entiende que se amplía el número de viviendas que pueden acceder al programa, lo que se valora positivamente.

Quinta.- Tal y como se recoge en el *apartado 1 del artículo 3* del Proyecto que se informa, la solicitud de inclusión de una vivienda en el programa de fomento del alquiler habrá de tener lugar mediante el modelo que se aprobará por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, por lo que resulta evidente para este Consejo la necesidad de que dicho modelo se apruebe y publique acompasadamente al momento de la publicación como Decreto del Proyecto que se informa, pues de lo contrario la previsión relativa a solicitud de inclusión en este Programa por cualquier propietario carecería de eficacia, sobre todo teniendo en cuenta que la solicitud, en la redacción que se informa del texto, únicamente puede tener lugar con arreglo a tal modelo.

Por ello, el CES considera recomendable que el propio Proyecto contenga una Disposición adicional por la que se establezca un plazo máximo de aprobación de la citada Orden desde la publicación del futuro Decreto, aun considerando como mejor opción el que la Orden se publique en paralelo a la publicación del texto que ahora se informa.

Sexta.- En relación al *artículo 7.3* del Proyecto de Decreto que se informa, el plazo de diez días (que entendemos son hábiles) para que el propietario de la vivienda acepte o rechace la renta máxima y el resto de condiciones, se considera desde el CES demasiado escaso para contar con tiempo suficiente para realizar dicho trámite.

Séptima.- En relación a la presentación telemática de la solicitud de admisión en el Programa de Fomento del alquiler que tiene lugar en el Registro Telemático de la Administración de la Comunidad de Castilla y León del *artículo 3.2 c)* del Proyecto, no considera apropiado el CES que se contenga una regulación procedimental tan detallada como la que se regula en el Proyecto (particularmente en los dos últimos párrafos de la *letra c)* mencionada), puesto que esta regulación con carácter general se contiene en la, aludida por el Proyecto, Orden de la Consejería /136/2005, de 18 de enero, por la que se crea el Registro Telemático de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se establecen criterios generales para la presentación telemática de escritos, solicitudes y comunicaciones de determinados procedimientos administrativos (sobre todo en sus artículos 4 y 5).

De hecho, la mencionada Orden consta de un Anexo sobre “Procedimientos y Trámites susceptibles de presentación a través del Registro Telemático” en el que, a juicio del Consejo, precisamente debería hacerse constar la presentación telemática que venimos comentando, pues señala el artículo 2.1 de esta Orden que “De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, se crea el del Registro Telemático de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través del cual se podrán presentar las solicitudes, escritos y comunicaciones que se realicen por vía telemática, relativos a los procedimientos administrativos y trámites que se especifican en el Anexo de esta Orden o que en lo sucesivo se incorporan al mismo (...)”

Octava.- En el *artículo 10, letra a)* del Proyecto de Decreto se recoge, entre los requisitos que han de cumplir los arrendatarios para poder acceder a las viviendas inscritas en el programa de fomento del alquiler, que deben estar inscritos en el *Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León*.

En la anterior regulación (Decreto 100/2005) se creaba el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios, en el que podían inscribirse todas aquellas personas que cumplieran unos requisitos.

El CES entiende que la condición de estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León implica que aquellas personas que no cumplan los requisitos para acceder a una vivienda protegida no podrían acceder a este programa, lo que a nuestro juicio podría limitar el número de potenciales arrendatarios.

Novena.- En cuanto a la tramitación de alta y baja de suministros y servicios ante las compañías suministradoras por cuenta del arrendatario referida en el *artículo 8.2* del Proyecto de Decreto, el CES estima necesario que se aclare la redacción en el sentido de que se especifiquen los suministros y servicios de los que disponga la vivienda son los referidos.

Décima.- En el *artículo 10, letra c)* del Proyecto de Decreto se recoge, entre los requisitos que han de cumplir los arrendatarios, que los ingresos de la unidad familiar o arrendataria deberán ser superiores a 1 vez el IPREM sin corregir e inferiores a 6,5 veces dicho indicador corregido.

En la norma que deroga el Proyecto de Decreto que se informa se hacía referencia a determinados colectivos con necesidad de vivienda que no pudieran justificar ingresos mínimos, permitiendo que éstos pudieran acreditar por cualquier medio de prueba admitido en Derecho solvencia suficiente para hacer frente al pago de la renta que les correspondiera satisfacer.

Este Consejo considera que mediante la flexibilización del sistema de acreditación de ingresos, se otorga un trato más favorable a sectores sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda como pueden ser los jóvenes que acceden a su primer empleo, parados de larga duración, o inmigrantes.

Undécima.- Entre los requisitos de los arrendatarios recogidos en el *artículo 10, en la letra d)*, se encuentra el de no haber estado sujeto a un procedimiento de desahucio por falta de pago ni haber causado graves desperfectos en alguna vivienda arrendada al amparo del Programa de Fomento de Alquiler. El CES considera necesario que se aclare la redacción sobre el procedimiento de desahucio, estableciendo un límite, tanto por el tiempo desde el que tuvo lugar, como por las causas por las que se produjo el mismo, así como aclarando si va referido a la vivienda arrendada al amparo del programa o a posibles anteriores.

Decimosegunda.- En el *artículo 11* del Proyecto de Decreto que se informa se hace referencia al compromiso del posible arrendatario a destinar la vivienda, única y exclusivamente, a residencia habitual y permanente.

Este Consejo entiende que este artículo podría incluirse como un requisito más que han de cumplir el arrendatario, incluyéndolo en la redacción que el Proyecto de Decreto da al *artículo 10*.

Decimotercera.- En el *artículo 15* del Proyecto de Decreto se hace referencia a que la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir un seguro para

garantizar el impago de alquileres durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Este Consejo entiende que, además de la posibilidad de suscribir un seguro que garantice los impagos por parte del arrendatario, se podría aprovechar el Proyecto de Decreto que se informa para prever la suscripción de un seguro que garantice los costes de reparación de desperfectos en la vivienda, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al arrendatario, tal y como se recogía en el *Decreto 100/2005* y en el artículo 85 de la *Ley 9/2010*, como uno de los incentivos para los propietarios de viviendas incluidas en el programa de fomento del alquiler.

Decimocuarta.- El Consejo opina que en el Proyecto de Decreto que se informa la Administración ha perdido, con respecto a la norma que deroga, la capacidad de poder priorizar a colectivos especialmente vulnerables (tales como personas con discapacidad, víctimas de violencia de género y del terrorismo, personas mayores, inmigrantes, familias numerosas, familias monoparentales con hijos menores a cargo o mayores de edad en situación de dependencia, etc.) en el acceso a una vivienda, ya que en el Programa de Fomento del Alquiler únicamente actúa como mera intermediaria entre propietarios de vivienda y potenciales arrendatarios.

V.-Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El Proyecto de Decreto que se informa viene a establecer un nuevo marco normativo para impulsar el mercado del alquiler en el que se unen en un solo instrumento las ventajas que ofrece tanto la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) como la Bolsa de Alquiler para Jóvenes, así como dotar al mismo de la necesaria flexibilidad para responder a las necesidades y expectativas de un mercado tan dinámico como el del alquiler.

El CES reitera, como ya hizo en el Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto que regulaba REVIVAL (IP 17/05) la consideración positiva de cuantas modificaciones se realicen en esta materia, siempre que vayan dirigidas a mejorar los objetivos perseguidos inicialmente, esto es, conseguir que existan en alquiler más viviendas

vacías, que mayor número de potenciales arrendatarios pueda optar a esas viviendas y dotar de mayor agilidad a todo el proceso.

Segunda.- Ante una coyuntura del mercado de la vivienda en propiedad como la actual, el Consejo valora positivamente que se promueva el alquiler como opción económicamente más rentable para acceder a una vivienda, dadas las mayores posibilidades que ofrece esta opción de disminuir el endeudamiento de los hogares y permitir una mayor flexibilidad ante cambios en los ingresos o en las necesidades de las personas.

Tercera.- El Consejo opina que los poderes públicos de nuestra Comunidad Autónoma deben hacer del derecho a la vivienda un objetivo posible en nuestro entorno, removiendo todos los obstáculos que lo impidan o dificulten. Para ello, es necesario que se continúen desarrollando instrumentos como el *programa de fomento del alquiler*, que cuenta con la actuación de la mediación pública para favorecer el alquiler de viviendas, aportando seguridad al arrendador y contribuyendo un aumento en la ocupación de viviendas vacías.

Cuarta.- El CES estima necesario que el programa de fomento del alquiler se complemente con otros sistemas, como el alquiler en régimen de protección pública, que permitan el ajuste del precio de los alquileres a la capacidad económica de los potenciales demandantes, con el fin de minimizar las dificultades en el acceso a la vivienda de colectivos tales como los jóvenes de la Comunidad.

Quinta.- Con el objeto de favorecer a los demandantes de vivienda el acceso a la información respecto a tipologías de vivienda protegida, alquiler y compra, subvenciones, etc., así como a la normativa legal que ampara el acceso a la vivienda, el CES considera que sería de interés la existencia de un servicio público de información al ciudadano en el que se pudiera aglutinar tanto la información como la gestión, siempre teniendo en cuenta un criterio de eficiencia que evite la duplicación de servicios.

Sexta.- La *Ley 9/2010, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León* trata de garantizar que, para los castellanos y leoneses, el acceso a la vivienda no signifique un deterioro de su calidad de vida, de forma que el esfuerzo económico que hagan para la compra o el alquiler de una vivienda protegida impida su desarrollo social, económico o familiar, estableciendo las bases para lograr que las familias castellanas y leonesas no dediquen más de una tercera parte de sus ingresos en el acceso a una vivienda protegida.

Además, la misma *Ley 9/2010* remite a un posterior desarrollo reglamentario el establecimiento de las condiciones y alcance de los incentivos del programa de fomento al alquiler que podrán obtener, en su caso, los propietarios de viviendas que las incluyan en el programa y los arrendatarios de las mismas (artículo 85.3), viniendo el Proyecto de Decreto que se informa a dar cumplimiento al mandato del posterior desarrollo reglamentario.

En este sentido el CES considera que se podría aprovechar la regulación actual para establecer un máximo de ingresos que la unidad familiar del arrendatario destine al pago del precio del arrendamiento, tal y como se prevé en el artículo 85.2.c) de la mencionada *Ley 9/2010*, por lo que recomienda que se tenga en cuenta la adecuación de los ingresos de los arrendatarios al importe de la renta a abonar a los propietarios, procurando que la renta anual de la vivienda no suponga más de un tercio de los ingresos familiares anuales.

Séptima.- En relación a la Observación Particular Segunda de este Informe, el Consejo recomienda que, con el fin de que el mayor número posible de viviendas puedan acogerse al programa de fomento del alquiler, se amplíe la superficie máxima que han de tener las viviendas a arrendar (90 metros cuadrados útiles, ampliables en caso de demanda por parte de familias numerosas), sin perjuicio de que dichas familias numerosas puedan tener prioridad en el acceso a aquellas de mayor superficie.

Octava.- Este Consejo estima necesario continuar potenciando la vivienda protegida en alquiler, así como orientar la vivienda libre hacia el alquiler, tanto por la optimización del uso del stock de viviendas existentes, como por las ventajas que

pueden suponer en el actual momento para el acceso a la vivienda de colectivos con mayores dificultades.

Novena.- Entre los colectivos de personas que más problemas tienen para acceder a una vivienda, el CES destaca la importancia de los jóvenes de la Comunidad, por lo que consideramos de particular interés dedicar medidas específicas de acceso a la vivienda para personas jóvenes y recomendamos mantener, impulsar e incrementar, en la medida de lo posible, la promoción de viviendas de protección pública y su adjudicación en régimen de propiedad o alquiler.

En este sentido, el CES considera que el Programa de Fomento del Alquiler debería incluir algún incentivo destinado al alquiler por parte de los jóvenes de la Comunidad.

Décima.- El CES considera conveniente que se lleve a cabo un esfuerzo para fomentar el acceso a la vivienda en el medio rural mediante políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler de viviendas vacías y desocupadas, especialmente dirigidas a personas jóvenes, como una medida para contribuir a la fijación de población en este ámbito.

Undécima.- En la Observación Particular Cuarta de este Informe el CES hace una valoración positiva respecto a la ampliación del número viviendas que pueden acogerse al programa de fomento de alquiler, al tener que cumplir el requisito de encontrarse en una localidad de la Comunidad de Castilla y León con una población igual o superior a 5.000 habitantes (no de 20.000 habitantes o en un municipio de su área metropolitana como se recogía en la regulación anterior).

No obstante, este Consejo considera que podría aprovecharse la norma para no poner ninguna limitación al número de habitantes que ha de tener el municipio en el que se encuentre la vivienda que quiere incluirse dentro del programa de fomento del alquiler y, de este modo, favorecer el alquiler de viviendas en todo el territorio castellano y leones, con el objetivo de no perjudicar a los municipios más pequeños y contribuir a fijar población en el medio rural.

Duodécima.- El CES estima que se debe realizar un esfuerzo económico sostenible de fomento del mercado de alquiler, con el fin de absorber una parte del parque excedente actual y reducir el número de viviendas vacías, garantizando la existencia de un parque suficiente y de calidad de viviendas en alquiler (gestionadas tanto desde el ámbito público, como por la mejora y profesionalización en la gestión de las viviendas por agentes privados) para que puedan acceder a él el mayor número de personas posibles.

Decimotercera.- En la Observación Particular Octava se alude a que en la anterior regulación (*Decreto 100/2005*) quedaba prevista la posibilidad de que determinados colectivos con necesidad de vivienda pudieran acreditar unos ingresos mínimos por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, mientras que en el Proyecto de Decreto que ahora se informa no se prevé esta posibilidad.

Por ello, este Consejo reitera que mediante la flexibilización del sistema de acreditación de ingresos a los potenciales arrendatarios del programa de alquiler, se otorga un trato más favorable a sectores sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, por lo que recomienda que se valore la inclusión de tal previsión.

Decimocuarta.- En la Observación Particular Décima se hace referencia a que la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir un seguro para garantizar el impago de alquileres durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, destacando el CES la conveniencia de que, además, se prevea la suscripción de un seguro que garantice los costes de reparación de posibles desperfectos en la vivienda.

En este sentido, el Consejo entiende que en el Proyecto de Decreto que se informa debería establecerse la obligatoriedad, no la mera posibilidad, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, de contratación de un seguro que garantice tanto los impagos, como el coste de los posibles desperfectos, entendiendo el CES que la falta de un seguro que contenga estas garantías podría limitar el éxito de esta medida de fomento del alquiler.



Asimismo, el Consejo considera necesario que tal seguro debería preverse durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, y no sólo durante el primer año como establece el Proyecto de Decreto que ahora se informa.

Valladolid, 11 de marzo de 2013

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández