

IP 17/05

Informe Previo sobre el proyecto de decreto por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler (REVIVAL) de Castilla y León

Fecha de aprobación:
Pleno 15 de diciembre de 2005



Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León

Con fecha 21 de noviembre de 2005 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de informe previo por trámite ordinario, según lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social de Castilla y León, realizada por la Consejería de Fomento, sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

Dicha solicitud se acompaña de la siguiente documentación: Proyecto de Decreto y Memoria del mismo; Informe de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Fomento; alegaciones planteadas en el trámite de audiencia por el Consejo Castellano y Leonés de Consumidores y Usuarios y comunicaciones de las Consejerías de Hacienda; Presidencia y Administración Territorial; Familia e Igualdad de Oportunidades y Medio Ambiente.

La elaboración de este informe previo fue encomendada a la Comisión de Inversiones e Infraestructuras del CES, que lo analizó en su reunión del día 29 de noviembre de 2005, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que, después de su deliberación en su reunión del día 15 de diciembre, acordó elevarlo al Pleno que lo aprobó el día 15 de diciembre.



I.- Antecedentes

Normativos

- La Constitución Española, que en su artículo 47 recoge el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

- El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, modificado por Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero, que atribuye a nuestra Comunidad Autónoma, en su artículo 32.1.2ª, competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

- El Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado por Acuerdo del 17 de enero de 2002, que incluye la potenciación del mercado de alquiler como una de las líneas estratégicas para favorecer el acceso a la vivienda de las familias que no pueden disfrutar de una vivienda en propiedad.

- La Ley 4/1994, de 29 de marzo, de creación de la Sociedad de Gestión de Infraestructuras de Castilla y León (GICAL, S.A.), modificada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas.

- El Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

- Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

Cabe señalar también la Orden FOM/185/2005, de 7 de febrero, por la que se establece el procedimiento para la gestión de la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler.

Otros

- El Informe Previo IP 1/04 del Consejo Económico y Social de Castilla y León sobre el Proyecto de Decreto por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.



- El Acuerdo sobre el desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial, de 2 de febrero de 2005, entre cuyos objetivos recoge el de impulsar el parque de viviendas en alquiler. Entre las medidas previstas se encuentra la utilización de la figura de REVIVAL, incorporando las recomendaciones emitidas por este Consejo Económico y Social en su Informe de mayo de 2004.

- Fuera del ámbito territorial de Castilla y León existen figuras similares en otras Comunidades Autónomas, como Galicia (Bolsa de Vivienda en Alquiler), País Vasco (Programa de Vivienda Vacía gestionado por la Sociedad Pública “Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.”) y Andalucía (Agencias para el Fomento del Alquiler, entidades homologadas de intermediación que se encargarán de agilizar la salida al mercado de las viviendas desocupadas).

- En el ámbito estatal, debe señalarse la constitución en abril de 2005, de la Sociedad Pública de Alquiler, tutelada por el Ministerio de Vivienda a través de su Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES). Esta sociedad pretende facilitar la dinamización del mercado de alquiler a precios asequibles ofreciendo un marco estable de relación directa entre las partes.

Además, la Consejería de Fomento ha evacuado el preceptivo trámite de audiencia al Consejo Castellano y Leonés de Consumidores y Usuarios; a los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de Castilla y León; a los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castilla y León; al Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y a las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.

Asimismo, el proyecto se remitió a las restantes Consejerías de la Junta de Castilla y León para su estudio e informe.

II.- Observaciones Generales

Primera.- La Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler de Castilla y León se creó por Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, como instrumento novedoso de intermediación, potenciación y canalización del mercado de la vivienda en alquiler en nuestra Comunidad.

En la actualidad, el alquiler como forma de acceso a la vivienda es una realidad, y es utilizada por muchas personas, especialmente entre los colectivos de jóvenes e inmigrantes.

Segunda.- El Proyecto de Decreto consta, además de un preámbulo en el que se justifica la necesidad y oportunidad de la norma, de doce artículos, agrupados en tres capítulos denominados “Disposiciones generales”; “Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler” y “El Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios”, dos disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

Tercera.- La experiencia adquirida desde la creación de REVIVAL ha llevado a la Consejería de Fomento a plantearse la conveniencia de introducir una serie de modificaciones en la regulación de esta figura, que se materializan en el Proyecto de Decreto que se informa, el cual viene a derogar y sustituir al anterior (Decreto 99/2004).

Como principales novedades del proyecto cabe señalar:

- Se flexibilizan, tanto el procedimiento de inscripción de viviendas para incorporarlas al mercado de alquiler de forma más ágil, como las fórmulas de relación entre los propietarios y GICAL, S.A. en orden a la disponibilidad de las viviendas desocupadas para su posterior arrendamiento. Se prevé la sustitución de la fórmula del contrato de cesión de las viviendas por sus propietarios a favor de GICAL, S.A. por una genérica referencia a “la puesta a disposición”, correspondiendo a GICAL, S.A. la concreción de las condiciones



que imperarán en su relación con los propietarios de las viviendas vacías, sin que ello implique la exclusión de la cesión.

- Se flexibiliza el sistema de acreditación de ingresos, admitiéndose no sólo la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sino cualquier otro medio de los admitidos en derecho.
- Se adopta el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) como referencia para determinar la cuantía de la prestación, en lugar del SMI, tras la publicación del Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, donde se establece dicho indicador.
- La sociedad GICAL, S.A. asume la totalidad de la gestión del denominado “programa de vivienda vacía”, esto es, de los dos registros existentes, el relativo a las viviendas vacías (REVIVAL) y el de potenciales arrendatarios (RAPA).
- Se amplía el umbral de ingresos máximos para poder ser beneficiario del programa, con el fin de incorporar el mayor número de personas al mercado del alquiler.
- Se permite incluir en REVIVAL, no sólo las viviendas libres, sino también las de protección pública, respetando siempre el régimen al cual están sometidas.

III.- Observaciones Particulares

Primera.- En el artículo 2 “Principios Generales”, la principal novedad que recoge el proyecto de Decreto es la sustitución de la figura de la cesión del uso de las viviendas por los propietarios a favor de GICAL, S.A. por la “puesta a disposición” a través de cualquier título válido en derecho. Se trata con ello de flexibilizar la relación entre los propietarios y GICAL, S.A.



Segunda.- Con respecto también a los principios generales, se prevé la posibilidad de que el contrato de arrendamiento se celebre directamente entre el propietario de la vivienda y el arrendatario, con el objetivo de integrar en REVIVAL la actual Bolsa de Alquiler, estableciendo un marco único que estimule el mercado de alquileres con las suficientes garantías y ventajas económicas, jurídicas y técnicas, tanto para propietarios como para arrendatarios interesados.

En este supuesto, el CES considera que sería conveniente que el arrendamiento se efectuara con las mismas condiciones y beneficios del “programa” a cuyo amparo ha sido inscrita la vivienda que se vaya a arrendar y seleccionado el arrendatario correspondiente.

Tercera.- El artículo 3 “Características de las viviendas” describe las condiciones que deben reunir las viviendas para poder ser inscritas en el registro. Las limitaciones en cuanto a las condiciones que deben reunir las viviendas recogidas en el proyecto que tratan de favorecer el acceso a viviendas útiles (no suntuosas) de los potenciales arrendatarios.

El CES mantiene en este punto la opinión favorable ya manifestada en su Informe Previo 1 / 04, por el claro interés social que inspira la norma, al tratar de favorecer el acceso de inquilinos que no dispongan de otra vivienda y tengan unos determinados ingresos familiares a viviendas adecuadas a sus necesidades.

Asimismo, sigue pareciendo adecuada la iniciativa de ligar la rehabilitación de los inmuebles a su oferta en el mercado porque, considerando que una de las características de las viviendas a que se refiere la norma, en principio, es su ubicación en las zonas



urbanas objeto del Decreto, servirá para recuperar el sector en que el parque de viviendas aparece más envejecido y deshabitado.

Cuarta.- En el artículo 4, “Inscripción de las viviendas en la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler”, las modificaciones introducidas persiguen el objetivo de incorporar el mayor número posible de viviendas vacías al mercado de alquiler. En este sentido habría que considerar modificaciones tales como el facilitar al propietario la tramitación en la inscripción o la reducción del plazo de vigencia de ésta de un año a seis meses.

Quinta.- En el artículo 5, “Condiciones generales de la gestión del “programa vivienda vacía”, en su apartado 2.c) se establece la obligación del propietario de abonar a GICAL, S.A. el coste de la rehabilitación pendiente de amortizar en el supuesto de finalización de la relación contractual. El CES considera que, para una mejor ordenación de la materia que se regula, esta referencia debería pasarse al artículo 6, denominado expresamente “Rehabilitación de la vivienda”.

Sexta.- En el artículo 8, “Requisitos exigidos a los potenciales arrendatarios”, con el objetivo de incorporar el mayor número de personas al mercado del alquiler, se amplía el umbral de ingresos máximos para poder ser beneficiario del programa. Además, se da un tratamiento más favorable a los jóvenes, parados de larga duración e inmigrantes, lo que merece una valoración positiva por parte de este Consejo Económico y Social, al tratarse de sectores sociales con especiales dificultades para acceder a la vivienda ya que se flexibiliza el sistema de acreditación de ingresos.

Séptima.- En el artículo 11, “Condiciones del arrendamiento”, desaparece la referencia a la fianza, así como a la prestación de garantía complementaria previstas en el Decreto 99/2004, sin que se expliquen las razones para ello.



Puede entenderse que la fianza seguirá existiendo, al estar prevista en la Ley de Arrendamiento Urbanos, pero no se entiende la desaparición de la prestación de garantía complementaria.

Algo similar ocurre con la desaparición de la figura del arbitraje como medio preferente para dirimir las posibles controversias que pudieran surgir entre las partes en las relaciones jurídicas contractuales relativas, tanto a la cesión como al ulterior arrendamiento de las viviendas.

IV Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES valoró positivamente la creación de la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler en su Informe Previo 1/04, por cuanto esta iniciativa venía a dar respuesta a una necesidad urgente, cual es la de contar con un mercado de alquiler que opere en el mercado de la vivienda como una alternativa real a la vivienda en propiedad.

En consecuencia, se consideran positivas cuantas modificaciones se realicen en esta materia, siempre que vayan dirigidas a mejorar los objetivos perseguidos inicialmente, esto es, conseguir que existan más viviendas vacías en alquiler, que mayor número de potenciales arrendatarios pueda optar a esas viviendas y dotar de mayor agilidad a todo el proceso.

Segunda.- En el mencionado Informe Previo, el CES recomendaba establecer, en relación con la selección de arrendatarios, unas prioridades a favor de discapacitados, mayores, jóvenes, recién casados y separados como consecuencia de ser objeto de malos tratos en su matrimonio o relación de hecho.



El Proyecto de Decreto que ahora se informa prevé un trato favorable para los jóvenes, parados de larga duración en inmigrantes, en cuanto que flexibiliza el sistema de acreditación de ingresos a los potenciales arrendatarios, novedad que, tal y como recoge la Observación Particular Sexta de este Informe, merece una valoración positiva de este Consejo Económico y Social.

Tercera.- Se mantiene la Recomendación Quinta del Informe Previo 1/04 en el sentido de que la limitación en los gastos de rehabilitación recogida en el Proyecto de Decreto, no debería condicionar cualquier otra medida de apoyo a la rehabilitación de viviendas hecha desde la Administración, sin perjuicio de las limitaciones presupuestarias en cada caso.

Cuarta.- La inclusión en el proyecto de Decreto, en el supuesto de que el inquilino no abandonara la vivienda una vez extinguido el contrato, de la obligación de GICAL, S.A. de seguir abonando al propietario la cantidad pactada hasta que pueda disponer libremente de ella, es valorada positivamente por el CES, más cuando esta demanda se corresponde con una de las Recomendaciones del Informe Previo 1 /04, mencionado en varias ocasiones.

Quinta.- El CES reitera la recomendación incluida en el citado informe previo en el sentido de que, “aprovechando la rehabilitación de las viviendas, y en los casos en que sea posible, deben tenerse en cuenta las modificaciones que resulten necesarias para facilitar la accesibilidad en las condiciones que permitan la inclusión efectiva en el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (RAPA) de personas con algún tipo de discapacidad. En este caso, el cumplimiento de las obligaciones legales en materia de accesibilidad, debería incidir en el cálculo de la contraprestación al cedente”.

Sexta.- Con respecto a las obras de rehabilitación cabe señalar también que adjudicación de las citadas obras deberá hacerse en régimen de libre competencia



respetando el principio de publicidad, en el marco de la normativa de contratos de las Administraciones Públicas.

Séptima.- El CES recomienda que, tal y como se ha señalado en la Observación Particular Segunda de este Informe, en los supuestos de contratación directa entre el propietario de la vivienda y el arrendatario, dicho contrato debería efectuarse con las mismas condiciones y beneficios del “programa” a cuyo amparo ha sido inscrita la vivienda objeto de arrendamiento y seleccionado el arrendatario correspondiente.

Octava.- Por último, el CES señala la conveniencia (siempre recomendada en nuestros Informes) de que las referencias concretas a la Consejería de Fomento puedan ser sustituidas por una indicación general “a la Consejería competente en materia de vivienda”, para evitar que posibles modificaciones en el organigrama competencial de la Junta de Castilla y León exijan modificación de la norma.

Valladolid, 15 de diciembre de 2005

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández