

## I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Presidencia de la Junta

#### **Ley 1/2011, de 10 de febrero, de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha. [2011/2725]**

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley.

#### Exposición de motivos

La Constitución Española en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encomendando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. A su vez, el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, atribuye a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El desarrollo de estas competencias en el ámbito de Castilla-La Mancha se ha traducido tanto en la normativa sobre suelo y urbanismo - Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística-, como en la normativa sobre vivienda -Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, así como con la aprobación de los sucesivos Planes Regionales de Vivienda y de la presente Ley.

Castilla-La Mancha es una de las regiones en la que más bajo es el precio de la vivienda y, consecuentemente, una de las regiones en las que menos esfuerzo tiene que realizar una persona para acceder a la vivienda.

La normativa de vivienda, actualmente el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, establece un marco de ayudas coherente para el acceso a la vivienda impulsando, en colaboración con el Plan Estatal elaborado por el Gobierno de España, medidas y recursos financieros para que las personas demandantes de vivienda puedan acceder a una vivienda adecuada mediante fórmulas destinadas a facilitar la adquisición, el alquiler o la rehabilitación.

Aunque dicho marco normativo de ayudas establece suficientes garantías para acceder a la vivienda, las posibilidades de disfrutar de ese bien básico depende igualmente de otros factores, como son la producción de un número suficiente de unidades en los núcleos en los que existe mayor demanda, así como el acceso a la financiación bancaria para la promoción y la adquisición. Todo ello lleva a la situación de que no en todos los momentos ni en todos los lugares se disponga de viviendas adecuadas a las necesidades y posibilidades de las personas demandantes.

La presente Ley desarrolla el principio constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada estableciendo una garantía de plazo para su efectividad. Para ello, fija un plazo máximo de un año desde que la persona demandante que cumple condiciones se inscribe en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, de forma que si pasado ese plazo no se ha podido encontrar una solución, mediante la oferta de una vivienda con protección pública, pueda acudir al mercado libre de alquiler. En este supuesto, la Administración queda obligada a abonar los gastos por la diferencia de costes respecto de los de una vivienda protegida, hasta que se le pueda ofrecer una vivienda con protección pública.

De este modo, queda configurada la mejor garantía de efectividad que se puede ofrecer para el cumplimiento del principio constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada, pues añade a la acción pública, orientada a la producción de viviendas con protección pública, las posibilidades que ofrece el mercado privado de alquiler.

La presente Ley es la culminación, desde el punto de vista normativo, de un conjunto de acciones públicas en materia de vivienda que tienen como objetivo último hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda, estableciendo como compromiso final una garantía de plazos que asegure su completa efectividad para las personas que necesitan una vivienda.

Respecto a la tramitación del procedimiento de concesión, esta Ley regula sus elementos definitorios, sin perjuicio de una remisión al Decreto de desarrollo para su concreción. En todo caso, se establece un plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución del procedimiento. Y para la salvaguarda del interés general, al vencimiento del

anterior plazo máximo, sin haberse notificado la resolución expresa, legitima a las personas interesadas para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

#### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ley tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha las garantías de acceso a una vivienda digna y adecuada en las condiciones determinadas por la misma.

#### Artículo 2. Garantía de acceso a la vivienda con protección pública.

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha garantizará a todas las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha el derecho a una vivienda protegida.

2. Se entenderá cumplida esta garantía en el momento en que se tenga acceso a una vivienda protegida. A los efectos de esta Ley, se considerará que una persona demandante ha obtenido el acceso a una vivienda protegida desde el momento de la notificación o publicación de la resolución administrativa que contenga la adjudicación efectuada a favor de dicha persona o, en su caso, por el visado del contrato de venta o alquiler de la vivienda.

#### Artículo 3. Régimen de garantías de acceso a la vivienda.

1. Las personas demandantes que, llevando al menos inscritas un año en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, no hayan obtenido el acceso a una vivienda protegida en los términos recogidos en esta Ley, podrán acceder, mediante el alquiler, a una vivienda no sometida a algún régimen de protección pública que sea adecuada a sus necesidades.

2. En el supuesto previsto en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de vivienda les reconocerá la garantía económica de acceso a la vivienda en los términos determinados en esta Ley.

3. Dicha garantía económica se disfrutará por las personas beneficiarias en tanto no hayan obtenido el acceso a una vivienda protegida. En todo caso, estas personas estarán obligadas a participar en los procedimientos ordinarios de adjudicación de viviendas en las condiciones previstas en el artículo 5 de esta Ley.

#### Artículo 4. Personas beneficiarias.

1. Para poder ser beneficiaria de la garantía económica de acceso a la vivienda establecida en el artículo anterior, la persona demandante deberá cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Estar inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, con una antigüedad mínima de un año.
- b) Tener cumplidos veintidós años de edad en el momento de la presentación de la solicitud.
- c) Estar empadronada en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, con una antigüedad mínima de tres años antes de la presentación de la solicitud.
- d) Disponer de una fuente regular de ingresos en el momento de la presentación de la solicitud, en los términos establecidos reglamentariamente.
- e) Percibir unos ingresos anuales, calculados en los términos que se determinen en el Plan Regional de Vivienda vigente, que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en el momento de la presentación de la solicitud.
- f) Cumplir los requisitos previstos en la Ley 38/2003, de 18 de noviembre, General de Subvenciones.

2. Reglamentariamente se podrá excepcionar el cumplimiento de los requisitos comprendidos en las letras a), b), c), d) y e) del apartado anterior para alguno de los colectivos de atención preferente previstos en el Plan Regional de Vivienda vigente.

3. Lo dispuesto en la letra e) del apartado 1 de este artículo se entiende aplicable a la unidad familiar y sólo se reconocerá una única garantía económica de acceso a la vivienda establecida por esta Ley por vivienda y unidad familiar.

4. No podrá acogerse a la garantía económica de acceso a la vivienda establecida en la presente Ley la persona demandante que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Haber sido privada del derecho de acceso o de uso y disfrute de una vivienda con protección pública por impago de rentas, cuotas u otros pagos, o mal uso de la vivienda, en los diez años anteriores a la solicitud.
- b) Haberse dictado contra la misma una resolución firme judicial o administrativa de desahucio por ocupación, usurpación o impago de vivienda con protección pública, en los diez años anteriores a la solicitud.
- c) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.
- d) Haber sido excluida en anteriores convocatorias de acceso a viviendas con protección pública por falsedad en la documentación aportada en los tres años anteriores a la solicitud, declarada judicialmente por resolución firme.
- e) Tener la condición de promotora de vivienda con protección pública de nueva construcción o rehabilitación para uso propio, ya se trate de persona física individualmente considerada o agrupada en cooperativas, desde el momento de la presentación de la solicitud de la calificación o declaración provisional.

#### Artículo 5. Causas de pérdida de la garantía económica de acceso a la vivienda.

Las causas de pérdida de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley serán, al menos, las siguientes:

- a) Cesión, subarriendo o renuncia a la vivienda.
- b) Impago de las rentas.
- c) Muerte o declaración de fallecimiento de la persona beneficiaria.
- d) No dedicar la vivienda de forma exclusiva a residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria.
- e) No solicitar la participación en los procedimientos ordinarios de adjudicación de viviendas con protección pública en el área geográfica de demanda, que se definirá reglamentariamente atendiendo a su cercanía, conexión o similitud socioeconómica de sus habitantes, para la que se encuentre inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.
- f) Desaparición de las circunstancias que justificaron su concesión.
- g) Cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen.

#### Artículo 6. Determinación del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda.

1. Reglamentariamente se establecerá el método de cálculo del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda a que hace referencia el artículo 3, teniendo en consideración la diferencia entre la renta media por el alquiler de una vivienda en esa localidad y la cuota que le correspondería abonar por la adquisición de una vivienda con protección pública en esa misma localidad y en ese mismo momento. La anterior cuantía se podrá modular teniendo en cuenta, entre otras, el tamaño de la unidad familiar de la persona demandante, el precio medio del alquiler en la localidad donde esté ubicada la vivienda y la superficie útil máxima de la vivienda.

2. Del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda, se descontarán las ayudas públicas destinadas al alquiler, percibidas o que pudiera percibir la persona beneficiaria por cumplir los requisitos previstos en las distintas normas reguladoras.

3. La Consejería competente en materia de vivienda determinará anualmente los importes mensuales de la garantía económica de acceso a la vivienda en función de lo establecido en los apartados anteriores.

#### Artículo 7. Procedimiento.

1. La persona interesada deberá presentar la solicitud para el reconocimiento de la garantía económica de acceso a la vivienda en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha del contrato de alquiler de la vivienda.

2. El órgano competente para resolver el procedimiento de concesión de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley será la Dirección General con competencia en materia de vivienda. En caso de resolución estimatoria, la fecha del devengo de la garantía económica de acceso a la vivienda coincidirá con la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

3. El plazo máximo de resolución y notificación de la solicitud será de 6 meses desde la presentación de la misma. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá desestimada dicha solicitud.

4. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión, gestión, justificación y, en su caso, reintegro de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.

Artículo 8. Informe anual.

La Consejería competente en materia de vivienda elaborará un informe sobre los resultados de la aplicación de esta Ley, que se presentará anualmente a la Comisión Regional de la Vivienda u órgano de participación que lo sustituya.

Disposición transitoria única. Personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Para las personas que en el momento de la entrada en vigor de esta Ley se encontraran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, el plazo previsto en el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley se computará a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición adicional única. Equiparación a viviendas con protección pública.

A los efectos de esta Ley se equiparan a viviendas con protección pública las viviendas libres cuya adquisición o promoción se hubiera financiado con fondos públicos.

Disposición final primera. Prioridad en el acceso a viviendas con protección pública y modificación de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Se modifica la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, incluyendo una Disposición adicional única con la siguiente redacción:

“Disposición adicional única. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en los distintos planes regionales de vivienda vigentes en cada momento, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

2. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha abrirá una sección en la que figurarán inscritas las personas demandantes que estén disfrutando de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha, ordenadas de mayor a menor antigüedad desde que se dictó la resolución de reconocimiento de la garantía de acceso a la vivienda.

3. Estas personas demandantes en tanto figuren inscritas en dicha sección gozarán de la preferencia que reglamentariamente se determine para acceder a las ofertas de viviendas con protección pública”.

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario.

Se faculta al Consejo de Gobierno para que lleve a cabo el desarrollo reglamentario de esta Ley en el plazo máximo de un año.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 10 de febrero de 2011

El Presidente  
JOSÉ MARÍA BARREDA FONTES