



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

DECRETO 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1-6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En virtud de dichas competencias se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en cuyo Título V se establece el programa de fomento del alquiler, obligando a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a 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.

Esta intervención en el mercado del alquiler no es nueva en la Comunidad de Castilla y León ya que dos importantes instrumentos han venido articulando la misma. Por un lado mediante 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; por otro, mediante la Bolsa de Alquiler para Jóvenes.

Por lo que se refiere al primero de ellos, el citado Decreto establece los requisitos y el funcionamiento de este registro en el que los propietarios de viviendas desocupadas podían inscribir sus inmuebles, quedando así a disposición de la entonces SOCIEDAD DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., posteriormente denominada PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, INFRAESTRUCTURAS Y LOGÍSTICA, S.A., (en adelante PROVIL, S.A.) para su arrendamiento a personas inscritas a su vez en el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios.

Por lo que se refiere a la Bolsa de Alquiler para Jóvenes se configuró como un servicio prestado por la Junta de Castilla y León consistente en la intermediación entre propietarios y arrendatarios, y cuya finalidad era facilitar, mediante la información, el asesoramiento y la gestión de los contratos, el acceso de la población juvenil a la vivienda en alquiler en las localidades de Burgos, León, Salamanca y Valladolid.

Teniendo en cuenta la experiencia obtenida a lo largo de estos años así como la necesidad del desarrollo reglamentario del PROGRAMA DE FOMENTO DE ALQUILER que exige la Ley 9/2010, de 30 de agosto, resulta oportuno establecer un nuevo marco normativo para impulsar el mercado del alquiler en el que se unan en un solo instrumento las ventajas que ofrece tanto la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler 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.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 31 de julio de 2013

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de este Decreto desarrollar el 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, estableciendo tanto los requisitos objetivos que deben cumplir las viviendas, como los requisitos subjetivos que deben cumplir sus propietarios y los futuros arrendatarios.

Asimismo se establecen las condiciones y alcance de los incentivos para las personas propietarias de las viviendas que se incluyan en el programa así como los que correspondan a los arrendatarios de tales viviendas.

CAPÍTULO II

Requisitos de las viviendas y procedimiento para su inclusión en el programa

Artículo 2. Requisitos de las viviendas.

Para la inclusión en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, las viviendas habrán de reunir las siguientes características:

- a) Tanto la vivienda, como en su caso, los anejos a ella vinculados, que deberán alquilarse conjuntamente con aquella, habrán de estar desocupados.
- b) La titularidad de la vivienda deberá corresponder a una o varias personas físicas, y constar así en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- c) La superficie de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados útiles, si bien podrán aceptarse viviendas de hasta 120 metros cuadrados útiles destinadas a familias numerosas.
- d) La vivienda deberá estar en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, pudiendo estar amueblada o sin amueblar.
- e) El edificio en el que se ubique la vivienda deberá haber sido objeto de la inspección técnica de construcciones, siempre que estuviese obligado a ello de conformidad con la normativa urbanística.
- f) La vivienda deberá contar con el certificado de eficiencia energética, de conformidad con la normativa reguladora aplicable al efecto.
- g) La vivienda deberá estar situada en un municipio de la Comunidad de Castilla y León con una población igual o superior a 5.000 habitantes.

Artículo 3. Solicitud y forma de presentación para la inclusión de las viviendas.

1. Los propietarios de las viviendas podrán solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, conforme al modelo que estará disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>).

2. Las solicitudes podrán presentarse:

- a) De forma presencial, en los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, en cualquiera de las unidades que integran las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León, así como en los lugares relacionados en el artículo 15 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.
- b) Mediante telefax, sin necesidad de perfeccionamiento posterior, de conformidad con lo dispuesto en el 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 de la Comunidad de Castilla y León y se declaran los números telefónicos oficiales, conforme a la relación de números telefónicos declarados oficiales a tal efecto, actualizados mediante la correspondiente Orden anual.
- c) De igual modo, la solicitud podrá presentarse telemáticamente en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>).

Para esta modalidad de presentación se deberá disponer de DNI electrónico o certificado electrónico expedido por entidad prestadora del servicio de certificación reconocida por la Junta de Castilla y León y que sea compatible con los diferentes elementos habilitantes y plataformas tecnológicas corporativas. La relación de entidades prestadoras del servicio de certificación se encuentra publicada en la citada sede electrónica.

Los interesados que dispongan de los medios indicados podrán cursar sus solicitudes, junto con el resto de la documentación que se digitalizará y aportará como archivos anexos a la solicitud, sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original en los términos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Las solicitudes así presentadas producirán los mismos efectos jurídicos que las formuladas de acuerdo con el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El registro electrónico emitirá un recibo de confirmación de la recepción, consistente en una copia auténtica de la solicitud, escrito o comunicación, que incluye la fecha, hora y número de registro. Esta copia está configurada de forma que puede ser impresa o archivada por el interesado, garantizando la identidad del registro y teniendo valor de recibo de presentación. La falta de recepción del mensaje de confirmación o, en su caso, la aparición de un mensaje de error o deficiencia de transmisión implica que no se ha producido la recepción correctamente, debiendo realizarse la presentación en otro momento o utilizando otros medios disponibles.

Artículo 4. Documentación.

1. Las solicitudes irán acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Nota simple registral de la vivienda.
- b) Si la titularidad de la vivienda fuera de varias personas físicas, deberá aportarse conformidad por escrito de todas las personas titulares para inscribir la vivienda en el programa.
- c) Documento acreditativo de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios del edificio en el que se encuentre la vivienda.
- d) Fotografías actuales de todas las dependencias de la vivienda que permitan comprobar el estado de la misma.
- e) Copia del certificado de eficiencia energética del edificio o vivienda.
- f) Declaración responsable de haber pasado la inspección técnica de construcciones.

2. El solicitante podrá presentar cualquier otro documento necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a la resolución correspondiente del procedimiento.

3. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los documentos a los que se refiere el apartado anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, repare la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. Autorizaciones.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, previa autorización expresa del solicitante, formulada en el modelo de solicitud previsto en el artículo 3, podrá comprobar directamente y/o por medios telemáticos mediante la transmisión de datos entre la misma o distintas Administraciones, los datos relativos a la identidad del solicitante (DNI/NIE).

En caso contrario, el solicitante deberá aportar la documentación acreditativa de su identidad (DNI/NIE).

2. Por su parte, la presentación de la solicitud implica la autorización expresa del propietario o propietarios solicitantes para que puedan llevarse a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Publicar en la página Web de la Junta de Castilla y León los datos necesarios que permitan el arrendamiento de la vivienda, tales como ubicación, características de la vivienda y precio máximo del alquiler.
- b) Facilitar el número de teléfono de contacto a las personas que se encuentren interesadas en el arrendamiento de la vivienda.

Artículo 6. Tramitación y resolución.

1. La ordenación, instrucción y resolución del procedimiento para la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses desde la fecha en la que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución expresa podrá considerarse estimada por silencio administrativo.

3. Contra dicha resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabrá recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

Artículo 7. Determinación de la renta máxima a percibir por el propietario de la vivienda.

1. El precio máximo del alquiler no podrá ser superior al 80% del precio del alquiler de una vivienda de protección pública de régimen general a 10 años situada en el mismo municipio en el que se encuentra la vivienda que se pretende alquilar, calculado conforme a lo previsto en la normativa reguladora para la determinación de los precios máximo de referencia para el alquiler en Castilla y León, previstos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, o cualquiera otra normativa que sustituya a ésta.

2. Realizadas las comprobaciones oportunas, a través de la documentación aportada por el solicitante, en la resolución a la que se refiere el artículo anterior se determinará el importe de la renta y se notificará la misma al interesado.

3. En el plazo de 10 días hábiles contados desde el siguiente al de la notificación, el interesado deberá aceptar o rechazar por escrito la renta máxima así como el resto de condiciones; transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya hecho manifestación expresa al respecto se considerará que no desea la inclusión de la vivienda en el programa.

Artículo 8. Otros gastos de la vivienda.

1. Serán por cuenta del propietario, en todo caso, el pago de la cuota correspondiente de la comunidad de propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda, o cualesquiera otros tributos que graven la misma, sin que tales gastos sean repercutibles al arrendatario.

2. Serán por cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a suministros y servicios de los que disponga la vivienda, así como, en su caso, la tramitación del alta y la baja ante las compañías suministradoras.

Artículo 9. Inclusión de la vivienda en el programa, vigencia y cancelación.

1. Aceptada la renta máxima por parte del solicitante así como el resto de condiciones previstas, se procederá a la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER.

2. La inclusión de la vivienda en el programa tendrá una vigencia de dos años; transcurrido dicho plazo inicial sin que la vivienda hubiera sido arrendada se procederá a su cancelación, comunicándose al interesado.

3. La vigencia de la inclusión en el programa se extinguirá en el caso de que la vivienda sea arrendada a través del mismo, sin perjuicio de que una vez finalizado el arrendamiento, el propietario de la misma pueda volver a solicitar nuevamente su inclusión.

4. En cualquier momento, y siempre que la vivienda no se encuentre arrendada, el propietario podrá solicitar su baja en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER antes de finalizar el período de vigencia.

CAPÍTULO III

Requisitos de los arrendatarios

Artículo 10. Requisitos de los arrendatarios.

Los posibles arrendatarios de las viviendas inscritas en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar inscritos, como titulares de la inscripción, en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.
- b) No ser titulares de vivienda, en los términos previstos en la normativa reguladora en materia de vivienda de protección pública.
- c) Los ingresos de la unidad familiar o arrendataria deberán ser superiores a 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), sin corregir, e inferiores a 6,5 veces el referido IPREM, corregidos; a tales efectos se tomarán en consideración los datos de ingresos que consten en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.
- d) Deberá destinarse la vivienda, única y exclusivamente, a residencia habitual y permanente del arrendatario y su unidad familiar.
- e) 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 DEL ALQUILER, en los dos años inmediatamente anteriores a la firma del contrato de alquiler.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de arrendamiento y condiciones del mismo

Artículo 11. Publicidad de la vivienda incluida en el programa.

Una vez que la vivienda haya sido incluida en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, se procederá a su publicación en la página Web de la Junta de Castilla y León, con indicación de la ubicación y características de la vivienda así como el precio máximo del alquiler.

Artículo 12. Interesados en el arrendamiento.

Las personas interesadas en el arrendamiento de una vivienda incluida en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER deberán ponerse en contacto con la Dirección General competente en materia de vivienda, quien facilitará el número de teléfono del propietario de la vivienda con la finalidad de conocer y, en su caso, visitar la vivienda.

Artículo 13. Arrendamiento de la vivienda y condiciones.

1. Acordado el arrendamiento al amparo del PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, las partes se lo comunicarán a la Dirección General competente en materia de vivienda, a efectos de la firma del contrato de arrendamiento.

2. Dicho contrato podrá ajustarse modelo que, a tal efecto, establezca la Dirección General referida, y al mismo se podrán incorporar las cláusulas y condiciones que se estimen pertinentes de común acuerdo por las partes, debiendo formalizarse por escrito y quedando sujeto a las prescripciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normativa que sea de aplicación.

3. La fianza a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos deberá ser depositada por la parte arrendadora en los términos previstos en el artículo 38.1 a) de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

4. Un original del contrato de arrendamiento deberá quedar depositado en la citada Dirección General.

Artículo 14. Seguros.

La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de una empresa pública de la Comunidad, podrá suscribir un seguro que garantice el impago de alquileres o los costes de reparación de desperfectos en la vivienda en caso de daños que se produzcan dentro del primer año de vigencia del contrato de arrendamiento; todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al arrendatario. Asimismo, se podrán suscribir convenios con entidades y compañías aseguradoras en condiciones favorables para aquellos que suscriban los citados seguros.

Artículo 15. Información y asesoramiento.

La Consejería competente en materia de vivienda prestará información y asesoramiento durante el proceso de arrendamiento a los interesados así como en relación con cualquier tipo de ayuda o subvención de la que pudieran beneficiarse el propietario y el arrendatario.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Concepto de unidad arrendataria.

A los efectos previstos en este decreto tendrá la consideración de unidad arrendataria la formada por la persona o personas que convivan en la vivienda objeto de arrendamiento, formando o no una unidad familiar conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.



Segunda. Protección de datos.

Los datos de carácter personal recogidos en los registros mencionados en el presente decreto, serán tratados conforme a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y demás normativa de aplicación.

Tercera. Gestión del programa.

La Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de las competencias que tiene atribuidas, podrá encargar la gestión del PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER a una empresa pública de la Comunidad de Castilla y León.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las situaciones creadas al amparo del Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León, continuarán rigiéndose por el mismo hasta su completa extinción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado 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, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, 31 de julio de 2013.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ