

FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS Y PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

En la actualidad el Gobierno está adoptando medidas de fomento del alquiler social, como alternativa habitacional que permita el acceso a una vivienda digna y adecuada sin producir un sobreendeudamiento de las familias. De esta forma, se ha aprobado la creación de un Fondo Social de Viviendas para permitir el acceso a la vivienda de las personas afectadas por los desahucios. Asimismo, se está tramitando un Real Decreto que desarrolla un Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas. Este Plan incluye un régimen de alquiler social y un régimen de alquiler protegido de viviendas, y se prevé que entre en vigor antes de abril de 2013.

1. Fondo Social de Viviendas

El 17 de enero de 2013 se firmó el Convenio para la creación de un Fondo Social de Viviendas para el alquiler, en cumplimiento de la encomienda al Gobierno incluida en la Disposición Adicional Única del RD 27/2012 de 15 de noviembre. El Convenio fue suscrito por los Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, y Fomento, así como por el Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Plataforma para el Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales), las patronales bancarias y por 33 entidades de crédito.

El objeto del Convenio es la creación, por parte de las entidades de crédito, de un fondo social de viviendas de su propiedad, para ser arrendadas por personas que fueron desahuciadas de su vivienda habitual como consecuencia de una demanda de ejecución iniciada por esa entidad. Sin perjuicio de que, aquellas entidades de crédito que no hayan concedido préstamos que dieran lugar al desalojo de familias, puedan ofertar sus viviendas a familias procedentes de otras entidades de crédito. La aportación de viviendas al fondo social y su alquiler no es subvencionado por ninguna entidad pública, las entidades de crédito lo realizan “en cuanto que miembros de una colectividad en la que desean asumir una especial responsabilidad social”. El Convenio es, pues, el resultado de un esfuerzo conjunto y solidario de todos sus firmantes.

El alquiler de las viviendas del fondo social está destinado a personas físicas desalojadas de su vivienda habitual a partir del 1 de enero de 2008. Además, en el momento de la solicitud, los ingresos de la unidad familiar solicitante no han de superar el límite de tres veces el IPREM (1.597,53 €), y tampoco podrá tener en propiedad, ningún miembro de la unidad familiar, una vivienda o derecho de usufructo sobre una vivienda. Finalmente, deben hallarse en un supuesto de especial vulnerabilidad, tal y como quedan definidos en el art. 1.2 RD 27/2012 de 15 de noviembre.

Para promover la publicidad del fondo social de vivienda, las entidades de crédito facilitarán la información relativa a las viviendas, su ubicación y requisitos de acceso, a los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y beneficiarios potenciales. También tendrán disponible esta información en sus oficinas y páginas web. Respecto a los términos del arrendamiento, el inmueble deberá ser destinado a vivienda habitual y no se podrá subarrendar ni ceder. La renta estará comprendida entre un mínimo de 150 € y un máximo de 400 € al mes, sin que pueda superar el 30 % de los ingresos netos totales de la unidad familiar. La duración del contrato de arrendamiento será de dos años, y se prorrogará por un año más si los beneficiarios continúan cumpliendo los requisitos señalados. De lo contrario, la entidad de crédito deberá notificar con al menos un mes de antelación el vencimiento del plazo.

Por lo que respecta al procedimiento, se iniciará con la presentación de la solicitud en la entidad de crédito titular del préstamo hipotecario cuyo impago produjo el desalojo, que admitirá las solicitudes que cumplan los requisitos fijados. Tras ello, ponderarán el riesgo de exclusión a fin de priorizar las distintas solicitudes, para lo que los servicios sociales del Ayuntamiento o Diputación Provincial correspondiente deberán presentar un informe en un plazo de 15 días. Si la solicitud es denegada, se podrá solicitar ante otra entidad de crédito. Por último, las viviendas serán asignadas antes de la finalización de cada trimestre, comenzando el 31 de marzo de 2013, si bien por razones justificadas de carácter social se podrán suscribir contratos de arrendamiento antes de dicha fecha. Las reclamaciones que puedan surgir serán atendidas por los servicios de atención al cliente y defensores del cliente de las entidades de crédito. A excepción de las especialidades reguladas en el Convenio, estos contratos de arrendamiento se registrarán por la LAU.

2. Proyecto de Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016

El borrador del Real Decreto que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, está encaminado a construir un mercado de alquiler más amplio que

facilite el acceso a la vivienda de los ciudadanos, evitando su sobreendeudamiento. Para alcanzar ese objetivo establece varios programas, que pasamos a analizar.

a) Programa de fomento del alquiler de viviendas

El objeto de este programa es facilitar el acceso y permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que puedan tener dificultades económicas. Para ello se prevé una ayuda de hasta el 40 % de la renta anual del alquiler de la vivienda habitual, con un límite máximo de 2.400 € anuales. Esta ayuda será pagadera mensualmente durante doce meses, prorrogables por otros doce meses, fijándose como fecha límite el 31 de diciembre de 2017. Los beneficiarios de esta ayuda serán las unidades familiares que en su conjunto perciban ingresos inferiores a tres veces el IPREM, siempre que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 € mensuales. Asimismo, los beneficiarios no podrán ser propietarios o usufructuarios de ninguna vivienda en el ámbito geográfico de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, a excepción de quienes prueben su indisponibilidad. Tampoco se concederá la ayuda cuando el arrendatario o cualquier persona que resida en la vivienda se halle en relación de consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado con el arrendador de la vivienda, o sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

b) Programa de vivienda protegida en alquiler

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque de vivienda protegida para alquiler sobre suelos de titularidad pública. Para ello se establecen dos regímenes, el de vivienda de alquiler social en rotación destinado a unidades de convivencia con ingresos inferiores a 1,2 veces el IPREM (639,01 €) en el que la renta no podrá superar 4,7 €/m², siendo su duración mínima de un año y máxima de tres. Y viviendas de alquiler protegido para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM en el que la renta no podrá superar 6 €/m². Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para el alquiler social las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas cuya superficie útil no supere 90 metros cuadrados, y que vayan a destinar durante al menos 50 años un mínimo del 50 % de las viviendas al alquiler social, y el otro 50 % al alquiler protegido. Estas viviendas deberán ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o entidades dependientes. Así pues, se establece una subvención a los promotores de estas viviendas, en proporción a la superficie de la vivienda, de hasta 200 €/m² útil, sin que pueda superar el 20 % del coste de la edificación, con un límite máximo de 18.000 € por vivienda.

Conclusiones

En relación al Fondo Social de Viviendas, puede resultar conflictivo el hecho de que el desahuciado tenga que efectuar la solicitud ante la misma entidad de crédito que instó la ejecución hipotecaria. No menos sorprendente resulta que sea ésta quien tenga que valorar el cumplimiento de los requisitos de los solicitantes, ponderar la prioridad de las solicitudes, y resolver las reclamaciones que puedan surgir en este procedimiento. Por otro lado, el fondo actual constituido por las 33 entidades de crédito suma un total de 5.891 inmuebles, por lo que sería oportuna su ampliación, ya que los desahucios efectuados desde el año 2008 son más de trescientos mil. Con todo, resulta una medida positiva que permitirá que al menos 5.891 familias vuelvan a tener un hogar.

Por su parte, el Proyecto de Plan Estatal de Fomento del Alquiler para 2013-2016, establece ayudas que pueden fomentar, efectivamente, el alquiler facilitándose el acceso a la vivienda y evitando el sobreendeudamiento, aunque deberemos estar al texto que finalmente se apruebe. También podría ayudar a resolver la incongruencia que supone la existencia de un stock de 680.000 viviendas nuevas que no se consiguen vender y la cantidad de familias que atraviesan dificultades para disfrutar de una vivienda.