

VIVIENDAS. Regula las nuevas líneas de fomento al alquiler de viviendas

Los poderes públicos en cumplimiento del mandato constitucional deben establecer los mecanismos necesarios para que los ciudadanos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.

Con la puesta en marcha del Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005 se pretendía alcanzar no sólo efectos de carácter económico, especialmente el fomento del empleo corrigiendo fallos del mercado, sino también contribuir al logro de una serie de objetivos de carácter social, que forman parte de la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas en propiedad o alquiler a los grupos de población con ingresos reducidos.

La situación del subsector de la vivienda ha ido evolucionando en un nuevo marco económico que repercute en una subida de precios de la vivienda libre, lo que provoca determinados efectos negativos desde el punto de vista social, en cuanto que hace más difícil el acceso a la vivienda en propiedad.

En este sentido, el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio (RCL 2004, 1709), modifica el RD 1/2002, de 11 de enero (RCL 2002, 103, 254, 277), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y crea nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.

Se trata de asegurar el acceso a la vivienda a colectivos, que por sus características, están en situación más desfavorecida y tienen una mayor dificultad para adquirir una vivienda en propiedad.

Este conjunto de medidas va dirigido a incrementar la oferta de viviendas puestas en arrendamiento, permitiendo por una parte, a las entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y a algunas sociedades, la adquisición de viviendas existentes para su alquiler mediante un sistema específico de financiación cualificada, y por otra parte estableciendo una subvención para el propietario-arrendador que rehabilite su vivienda libre para cederla en arrendamiento y creando ayudas al inquilino para el pago de la renta.

Este Decreto desarrolla estas medidas y regula los procedimientos y la gestión de la financiación y las ayudas económicas previstas para cada una de las nuevas figuras.

Asimismo, y como impulso a los jóvenes que acceden al mercado del alquiler en la Región, se pretenden incentivar especialmente las ayudas al inquilino menor de 35 años, creando una subvención complementaria del 10% de la renta anual, que se concede en los mismos supuestos que la estatal.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Privados, Asociación de Promotores Públicos, Ministerio de Vivienda, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Unión de Consumidores de Murcia y Asociación de Amas de casa, cuyas aportaciones han permitido completar la presente Norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 5 de noviembre de 2004, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones de Carácter General

Artículo 1.Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular los procedimientos de visado o calificación de las nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas determinadas en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

Asimismo se establece una ayuda complementaria al inquilino con cargo a los Presupuestos Generales de la Región de Murcia y la regulación y gestión de la financiación y ayudas económicas directas previstas en el Real Decreto citado.

Artículo 2.Ámbito de aplicación.

1. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a través de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo otorgará el visado y calificará las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, que posibilitarán el acceso a la financiación cualificada.

2. Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación en los términos establecidos en el artículo anterior a las actuaciones protegidas cuyas solicitudes de Calificación Provisional y de visado de contrato privado o escritura pública de compraventa, se formulen entre el 29 de julio de 2004 y la finalización de la vigencia del plan de vivienda y suelo 2002-2005.

3. Las ayudas económicas previstas en el presente Decreto, tendrán por destinatarios a los adquirentes, arrendatarios y promotores de actuaciones protegidas de vivienda y suelo, ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO II

Adquisición de Viviendas Existentes para su Cesión en Arrendamiento

SECCIÓN 1ª. Procedimiento de Visado y Subsidiación del préstamo cualificado

Artículo 3.Documentación a acompañar a la solicitud.

La solicitud de visado del contrato privado o la escritura pública de compraventa de una vivienda existente por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141), para su cesión en régimen de arrendamiento, se dirigirá al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, quien será competente para su resolución.

A la solicitud se deberán acompañar los siguientes documentos:

1. Los que acrediten la personalidad del adquirente (nombre o razón social, domicilio, identificación fiscal y naturaleza jurídica), así como del representante.

2. Contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente, las siguientes cláusulas:

a) Que la vivienda se adquiere para su cesión en régimen de arrendamiento a arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), atendiéndose a los plazos y rentas máximos previstos en el artículo 20 del RD 1/2002, de 11 de enero.

En el caso de viviendas con préstamo cualificado a 10 años, el precio máximo de venta, transcurrido este período y hasta el plazo de 25 años desde la formalización del préstamo cualificado, será el mismo aplicable a una vivienda existente a Precio protegido, ubicada en el mismo lugar, y en la misma fecha de la venta.

b) Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

3. La superficie útil de la vivienda se acreditará, mediante nota simple registral, y para el caso de que no constara en la misma la superficie útil, ésta se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 y, en último término, y para el caso de que no constara la superficie construida, mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente, debidamente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4. En el supuesto de viviendas libres de nueva construcción, deberá aportarse el certificado final de obra para acreditar que han transcurrido como mínimo dos años entre su expedición y la fecha del contrato privado o escritura pública de compraventa.

5. Declaración indicando el plazo de duración del período de amortización del préstamo cualificado.

Artículo 4. Plazo de solicitud y de resolución del visado y subsidiación del préstamo cualificado.

1. La solicitud de visado y de subsidiación se realizará de forma conjunta, en el plazo de cuatro meses contados desde la celebración del contrato privado o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la resolución del visado y subsidiación será de seis meses contados desde la presentación de la solicitud.

3. En la resolución de visado de contratos de viviendas existentes para su cesión en arrendamiento y de subsidiación del préstamo cualificado, deberán expresarse, al menos, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente.

b) Fecha del contrato o escritura pública de compraventa.

c) Fecha de construcción del inmueble y si dispone o no de cédula de habitabilidad.

d) Superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados.

e) Precio de venta de la vivienda y anejos vinculados.

f) Área geográfica en la que se ubica la vivienda.

g) Precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda y anejos.

h) Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

i) La duración del período de amortización del préstamo cualificado y la subsidiación al adquirente de las viviendas existentes, que van a ser cedidas en arrendamiento.

Artículo 5. Condiciones para el arrendamiento de viviendas existentes.

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, deberán acreditar en el plazo de 6 meses a contar desde la notificación de la resolución de visado, que podrá ser prorrogado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo a solicitud del interesado, la concesión de financiación cualificada y el arrendamiento de las viviendas.

2. En caso de incumplimiento del plazo anterior, se entenderán decaídos los derechos que la Resolución de Visado y Subsidiación concede respecto a la financiación cualificada, archivándose la misma previa declaración de caducidad, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La comprobación de la concesión de financiación cualificada y del arrendamiento de viviendas existentes se realizará mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) Escritura pública de compraventa y de formalización del préstamo cualificado liquidadas de impuestos.

b) Contrato de arrendamiento debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, para su visado.

c) Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar del arrendatario, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis de la Ley 40/1998, de 9 diciembre (RCL 1998, 2866), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, modificada por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre (que se corresponde con los artículos 39, 40 y 51, respectivamente del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo [RCL 2004, 622]) sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, sobre una vivienda libre en la misma localidad y área geográfica, en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.

SECCIÓN 2ª. Procedimiento de solicitud, concesión y pago de subvención

Artículo 6.Solicitud, concesión y pago de subvención.

1. Conjuntamente con la acreditación de los requisitos para el arrendamiento de las viviendas existentes establecidos en el apartado 3 del artículo 5, se podrá solicitar, en su caso, la subvención prevista en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

2. Cuando en la escritura de compraventa o adjudicación el precio de la transmisión sea inferior al que sirvió de base a la resolución de la subvención, la cuantía a percibir se reajustará de acuerdo con el precio que conste en escritura.

3. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

4. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá en el plazo de seis meses, a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

5. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre (LRM 2000, 60), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

CAPÍTULO III

Rehabilitación de Viviendas Libres para su Cesión en Arrendamiento

Artículo 7.Procedimiento para calificación de actuación protegida.

1. La Calificación como actuación protegida de rehabilitación de las obras menores de reparación contempladas en el artículo 35.2 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, según redacción dada por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, se regula de conformidad con lo previsto en la Sección III, del Capítulo III, del Decreto 103/2002, de 14 de junio.

2. Tras el informe técnico favorable de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, se presentará además de la documentación señalada en el artículo 35 del Decreto 103/2002, de 14 de junio (LRM 2002, 222, 249), para la obtención de Calificación Provisional de Rehabilitación, la póliza de seguro sobre posibles impagos y desperfectos, salvo los ocasionados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, correspondiente a un período de cinco años.

3. En la calificación definitiva se hará constar la afección de que la finca se destinará a arrendamiento por un período mínimo de cinco años, constituyendo título suficiente para la toma de razón en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

Artículo 8.Solicitud, concesión y pago de subvención.

1. La subvención podrá solicitarse, en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la calificación definitiva. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Facturas oficiales del contratista de las obras y/o del suministrador de materiales en su caso y el justificante del pago de la póliza de seguro.

b) Contrato de arrendamiento en los términos establecidos en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

No podrá formalizarse contrato de arrendamiento con aquellas personas con las que el arrendador guarde relación de parentesco dentro de cualquier grado de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el cuarto grado.

c) Justificación de la presentación en el Registro de la Propiedad de la Calificación Definitiva.

2. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

3. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá en el plazo de seis meses, a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

4. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

CAPÍTULO IV **Subvención al Arrendatario**

Artículo 9. Procedimiento de visado del contrato de arrendamiento.

1. La solicitud de visado del contrato de arrendamiento previo a la concesión de la subvención al alquiler prevista en el artículo 21.5 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero según redacción dada por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, y en este Decreto se realizará por el arrendatario.

2. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) DNI y NIF del arrendatario.

b) Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, con una duración mínima de un año. No podrá formalizarse contrato de arrendamiento con aquellas personas con las que el arrendador guarde relación de parentesco dentro de cualquier grado de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el cuarto grado.

c) Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar del arrendatario, incluyendo los de todos los ocupantes de la vivienda, exista o no entre ellos relación de parentesco, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis de la Ley 40/1998, de 9 diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, modificada por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre (que se corresponde con los artículos 39, 40 y 51, respectivamente del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo) sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, sobre una vivienda libre en la misma localidad y área geográfica, en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.

e) Certificado de empadronamiento en la localidad donde se ubica la vivienda que se alquila, en el que figuren todos los miembros de la unidad familiar y el resto de ocupantes de la vivienda exista o no relación de parentesco.

f) Declaración jurada del inquilino de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

2. El visado del contrato de arrendamiento se realizará mediante diligencia en los mismos.

3. El plazo de visado para el contrato de arrendamiento será de seis meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 10. Cuantía y duración de la Subvención.

1. La cuantía máxima anual de la subvención con fondos estatales será del 40 por 100 de la renta anual a satisfacer por el arrendatario sin que pueda superar el límite de 2.880 euros.

2. Asimismo, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se reconocerá y otorgará una subvención del 10% de la renta anual a satisfacer, cuando el arrendatario sea joven menor de 35 años, y se cumplan los requisitos que se establecen en el apartado 5 del artículo 21 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, modificado por el Real Decreto 1721/2004, de 23 julio.

3. La duración de esta subvención será de doce meses, prorrogable por otros doce meses.

La ampliación de la subvención exigirá que el beneficiario la solicite, y acredite que se mantienen las circunstancias económicas que dieron lugar a su otorgamiento inicial.

Artículo 11. Solicitud, concesión y pago de subvención.

1. La subvención se solicitará una vez visado el contrato de arrendamiento por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, y se pagará con carácter trimestral, una vez vencido el trimestre.

Para el pago de la subvención se deberán aportar los justificantes de pago de la renta del trimestre vencido.

Para el cobro de la subvención es imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de la renta, determinando en este caso la pérdida total de la subvención y la reclamación de las cantidades ya abonadas.

2. En el caso de que el pago de la subvención sea solicitado por el arrendador, deberá constar en el contrato de arrendamiento debidamente visado, que se ha descontado la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario, en la forma prevista en el apartado anterior.

3. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario y/o perceptor no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias

y frente a la Seguridad Social o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

4. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá en el plazo de seis meses, a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

5. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.

A las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto, le serán de aplicación las prescripciones establecidas en el Decreto 103/2002, de 14 de junio, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2002-2005, en todo lo que no se oponga al contenido de la presente Norma.

Segunda.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará las ayudas económicas directas, financiadas con fondos estatales, reguladas en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, y la regulada en el presente Decreto, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según los requisitos y procedimientos establecidos en este Decreto y con arreglo a los distintos programas anuales de actuación y escenarios presupuestarios acordados entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda.

Tercera.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 29 de julio de 2004.