

■ (Disposición Vigente)

Version vigente de: 28/6/2013

Aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda

Decreto 31/2013, de 6 de junio. LCLM 2013\149

Viviendas de protección oficial. Aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda

Consejería Fomento

DO. Castilla-La Mancha 28 junio 2013, núm. 124, [pág. 17578].

El parque de viviendas promovidas directamente por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y destinadas al alquiler sufre actualmente una importante morosidad, en la que se deben distinguir dos situaciones. Por una parte, la de los arrendatarios que coyunturalmente, y por circunstancias sobrevenidas, han perdido la capacidad de pago del alquiler. Por otra, la de los arrendatarios cuyo impago no guarda relación ninguna con la presente crisis económica.

Tal dualidad de situaciones reclama un diferente tratamiento. Mientras que los arrendatarios golpeados por la crisis merecen que la Administración arrendadora les conceda facilidades para superar las dificultades, los arrendatarios en los que no concurre la circunstancia anterior deben ponerse al corriente de las deudas o abandonar las viviendas para que otras familias puedan disfrutarlas.

En cuanto a las facilidades al primer grupo de arrendatarios, cabe destacar que se funda tanto en la ausencia de dolo en el impago, como en que el ejercicio riguroso de las obligaciones contractuales generaría un problema social de mucho mayor calado que el importe de los alquileres impagados.

Por todo ello, en el presente Decreto se regula la posibilidad de pactar una modificación temporal de las condiciones del arrendamiento, que consistiría en el aplazamiento y, su caso, fraccionamiento de las rentas para aquellos arrendatarios que los soliciten y cumplan los requisitos exigidos. Como actividad ajena al ejercicio de potestades públicas, tal novación temporal se rige por las normas del Derecho privado, y en concreto la normativa que rige en arrendamientos urbanos, remitiéndose los conflictos que puedan surgir sobre los efectos de esta disposición al ámbito jurisdiccional civil.

Cabe indicar que, dado que las medidas contempladas en el articulado del presente Decreto derivan de la gravedad de la situación económica actual, su vigencia resulta temporal.

En las disposiciones adicionales se regulan también diversas medidas en materia de vivienda para realizar pequeños ajustes normativos, a la vista de la aplicación práctica de la regulación existente, del contexto, los antecedentes y la realidad social del momento. Así, se incluyen cuatro disposiciones adicionales y una transitoria sobre las siguientes cuestiones: supuestos de vencimiento anticipado de deudas; modificación del [Decreto 22/1986, de 1 de abril \(LCLM 1986, 996 \)](#), del

Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda y urbanismo; régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas de protección pública; ingresos mínimos para el acceso y financiación de viviendas con protección pública, incluidas las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa y exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas en refuerzo de la protección de los deudores hipotecarios.

Por último, se incluye una disposición final única que determina la vigencia temporal del texto durante dos años, salvo las Disposiciones adicionales segunda, tercera, cuarta y disposición transitoria única, debiendo entrar inmediatamente en vigor, dada la finalidad social de las medidas previstas en el presente Decreto y en orden a aliviar la situación financiera de las personas destinatarias de la norma.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Fomento, con el informe favorable de la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 6 de junio de 2013, dispongo:

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El presente Decreto se aplica a las viviendas de promoción directa por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que se encuentren arrendadas, cualquiera que sea la modalidad de arrendamiento.

Las disposiciones de este Decreto serán aplicables a las viviendas de promoción directa pertenecientes a entidades dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que se encuentren arrendadas, con las necesarias adaptaciones derivadas de su naturaleza y organización interna.

Artículo 2. Aplazamiento de la renta y cantidades asimiladas a renta por vencer y fraccionamiento de la deuda arrendaticia

Los arrendatarios de viviendas comprendidas en el ámbito de aplicación de este Decreto que cumplan los requisitos del artículo 4, podrán solicitar el aplazamiento de las rentas y de las cantidades asimiladas a la renta, correspondientes a los doce meses siguientes a su solicitud. Asimismo, podrán solicitar conjuntamente el fraccionamiento de tales cantidades y de las que se debieran por los mismos conceptos con anterioridad a la solicitud. La solicitud de fraccionamiento deberá expresar, en meses, el periodo en el que se pretende abonar la deuda, siendo el periodo máximo de pago de sesenta meses. Las mensualidades de pago fraccionado deberán ser de igual importe. Cada mensualidad de pago fraccionado se facturará y pagará conjuntamente con la renta y cantidades asimiladas a renta correspondientes al mismo periodo.

El aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento de tales cantidades producirá efectos desde que se acuerde, y se extenderá a las rentas y cantidades asimiladas a la renta que se devenguen entre la solicitud y el acuerdo.

Por cantidades asimiladas a la renta se entienden los gastos generales, servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En caso de que no se acreditaran los requisitos exigidos por el presente Decreto, y antes de la promoción de un procedimiento dirigido a la extinción del contrato y el lanzamiento, con ocasión del requerimiento de pago a que se refiere el artículo siguiente, se comunicará al arrendatario aquella circunstancia.

Artículo 3. Requerimiento de pago y evaluación de la eventual solicitud

En caso de que un arrendatario no hubiera solicitado el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento, o que habiéndolos solicitado, no hubiera acreditado el cumplimiento de los requisitos, si en cualquiera de tales casos además tuviera deudas derivadas del contrato de arrendamiento, el órgano competente le remitirá un escrito poniendo de manifiesto:

- a) La existencia de la deuda.
- b) La procedencia y exigencia de su pago.
- c) La interrupción de la prescripción.
- d) La denegación, en su caso, de la solicitud de aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento.
- e) El apercibimiento, en caso de que la deuda no sea saldada inmediatamente, de la promoción de un procedimiento dirigido a la extinción del contrato y el lanzamiento.
- f) En caso de que el arrendatario no hubiera formulado previamente una solicitud de acuerdo con el artículo anterior, la posibilidad de que la formule en el plazo de un mes, y las consecuencias de una eventual estimación de la solicitud.

A los efectos de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará deuda arrendaticia la cantidad devengada en concepto de renta o cantidades asimiladas a renta.

En caso de que se formulara la solicitud a que se refiere el apartado f) de este artículo, se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 4. Requisitos para el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento

1. Los requisitos para poder acordar el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento son los siguientes:

a) Que el arrendatario de la vivienda se encuentre empadronado en la misma desde al menos doce meses antes de la presentación de la solicitud.

b) Que la vivienda haya tenido en los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud un consumo eléctrico compatible con el destino de la vivienda a residencia habitual.

c) Que la suma de las rentas en cómputo mensual, de los empadronados en la vivienda mayores de edad, no supere la menor de las siguientes dos cantidades: 12 veces el importe de una mensualidad o dos veces el Iprem mensual.

A tales efectos, se entenderá por mensualidad la renta y las cantidades asimiladas a renta mencionadas en el artículo anterior, en cómputo mensual.

d) Que al menos uno de los empadronados en la vivienda se encuentren en alguno de los siguientes colectivos:

1º. Mujeres víctimas de violencia de género que cuenten con informe emitido por profesional especializado en el que se constate la situación de maltrato.

2º. Víctimas del terrorismo.

3º. Personas con discapacidad en un grado igual o superior al 33% que cuenten con dictamen técnico-facultativo emitido por órgano técnico competente.

4º. Pensionistas que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez.

5º. Pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

6º. Personas beneficiarias de resolución reconociendo la condición de dependiente, siempre que se trate del propio arrendatario o bien tengan una relación familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad con el arrendatario.

7º. Personas con movilidad reducida que cuenten con tal circunstancia reconocida por certificado del órgano competente, a los efectos de ocupación de una vivienda.

8º. Personas en situación de necesidad o riesgo de exclusión social que participen en un Proyecto de Inserción Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.

9º. Personas inmersas en procedimientos de intervención social ejecutado, valorado o supervisado por la Administración competente.

10º. Personas emancipadas o mayores de edad, menores de 36 años.

11º. Personas pertenecientes a familias numerosas de cualquier categoría.

12º. Deudores hipotecarios que hayan sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria con resultado de lanzamiento, siempre que se trate del arrendatario, y que el lanzamiento hubiera tenido lugar en los dos años anteriores a la presentación de la solicitud.

13º. Desempleados que cuenten con el documento de alta y renovación de demanda de empleo en vigor en el momento de la presentación de la documentación.

A los efectos de la aplicación de este requisito, el empadronamiento de la persona perteneciente a alguno de tales colectivos que no sea arrendatario habrá debido tener lugar dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud.

e) Que los empadronados en la vivienda mayores de edad no sean titulares de bienes inmuebles o derechos reales que conjuntamente tengan un valor superior a 20.000 euros.

f) Que la solicitud se presente en cualquier momento de la vigencia del presente Decreto anterior a la recepción del escrito a que se refiere el párrafo primero del artículo 3, o bien, en caso de que no se hubiera formulado tal solicitud, en el plazo de un mes desde la recepción de tal escrito, siempre que el Decreto siguiera vigente.

2. En caso de que alguno de los requisitos anteriores se exigiera desde un momento anterior a la

presentación de la solicitud, y el contrato de arrendamiento se hubiera suscrito con posterioridad a tal momento, la exigencia se entenderá referida al tiempo en que se suscribió el contrato de arrendamiento.

Artículo 5. Acreditación del cumplimiento de los requisitos

Los arrendatarios que soliciten el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento deberán presentar la correspondiente solicitud, que deberá contener la declaración del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior así como la documentación justificativa de tal cumplimiento y la petición de modificación de las condiciones de pago de la renta, en los términos del presente artículo.

En todo caso, la solicitud a que se refiere el párrafo anterior se acompañará de un certificado que recoja la totalidad de las personas empadronadas en la vivienda arrendada en el momento de la emisión y las que lo hayan estado en los doce meses anteriores. Dicho certificado deberá estar fechado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Asimismo, dicha solicitud se acompañará de fotocopia del documento nacional de identidad o tarjeta de residencia de todos los empadronados en la vivienda en la fecha de la emisión del certificado.

Asimismo, en todo caso, la solicitud a que se refiere el párrafo primero del presente artículo se acompañará de la fotocopia o fotocopias de los documentos emitidos por el suministrador de electricidad que acrediten un consumo eléctrico compatible con el destino de la vivienda a residencia habitual durante los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud.

El requisito establecido en el apartado c) del artículo anterior se acreditará por el arrendatario mediante la presentación de fotocopia de los certificados tributarios de renta correspondientes al último ejercicio fiscal en el que hubiera concluido el plazo voluntario para presentar la declaración-liquidación, emitidos por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

El requisito establecido en el apartado d) del artículo anterior se acreditará por el arrendatario mediante la presentación de fotocopia de la documentación oficial que acredite la pertenencia al colectivo correspondiente.

El requisito establecido en el apartado e) se acreditará directamente por el órgano competente, mediante la petición de nota de localización al Registrador de la Propiedad. En caso de que de la nota de localización resultara la existencia de bienes inmuebles o derechos reales, el mismo órgano obtendrá los datos para cuantificar su valor económico, mediante la petición de nota simple al Registrador de la Propiedad o la actuación que proceda.

Artículo 6. Elementos formales

Comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el presente Decreto, aceptarán y comunicarán la modificación temporal de las condiciones del contrato los Coordinadores Provinciales de la Consejería de Fomento o los representantes de las respectivas entidades dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. La decisión respecto de dicha modificación podrá ser impugnada ante la Jurisdicción civil, tras la oportuna reclamación previa.

Artículo 7. Autorización para la comprobación de la concurrencia de los requisitos

La solicitud de aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento, implicará una autorización para la comprobación de cualquiera de los requisitos para modificar temporalmente las condiciones del contrato, sin perjuicio del deber de acreditación establecido en el artículo 5. Dicha comprobación se realizará, exclusivamente, cuando la documentación presentada presente dudas de veracidad. Ambos extremos serán indicados en los modelos que, en su caso, se aprueben.

Artículo 8. Desarrollo normativo Instrucciones y modelos.

1. Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a que dicten cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio podrá dictar instrucciones interpretativas respecto del presente Decreto, así como aprobar modelos de solicitudes y del escrito a que se refiere el párrafo primero del artículo 3, que serán de obligada utilización.

Disposición adicional primera. Supuesto de vencimiento anticipado de deudas

En caso de extinción del contrato de arrendamiento durante la modificación temporal de sus condiciones, de acuerdo con el presente Decreto, las cantidades aplazadas o fraccionadas vencerán al tiempo de tal extinción.

Disposición adicional segunda. Modificación del Decreto 22/1986, de 1 de abril (LCLM 1986, 996) , del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda y urbanismo

Se modifica el apartado 3 del [artículo 28](#) del Decreto 22/1986, de 1 de abril, que queda redactado como sigue:

«3. No obstante lo anterior, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos, otros Organismos de carácter público o entidades sin ánimo de lucro, los cuales asumirán en tal caso la obligación de cuidar de su administración, conservación y mantenimiento, y atender los gastos que por cualquier otro concepto se originen.»

Disposición adicional tercera. Ingresos mínimos para el acceso y financiación de viviendas con protección pública, incluidas las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el requisito de ingresos mínimos del conjunto de la unidad familiar para poder acceder a las viviendas con protección pública, y a su financiación, se entenderán únicamente previsto conforme a lo dispuesto en [artículo 13.1](#) del [Decreto 109/2008, de 29 de julio \(LCLM 2008, 304 \)](#), de medidas para la aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, para la viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa, requiriéndose acreditar unos ingresos del conjunto de la unidad familiar mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros, definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el Iprem para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler con opción a compra, y a 0,5 veces el Iprem para el acceso a una vivienda en alquiler.

Disposición adicional cuarta. Exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas en refuerzo de la protección de los deudores hipotecarios

Resultarán de aplicación a las ayudas autonómicas efectivamente percibidas por los adquirentes de viviendas protegidas las previsiones relativas a la exención de reintegro de las referidas ayudas contenidas en la [Disposición adicional 4ª](#) de la [Ley 1/2013, de 14 de mayo \(RCL 2013, 718\)](#), de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuando la vivienda sea objeto de dación de pago o de reestructuración o quitas de deudas hipotecarias, no implicando dichas previsiones la modificación del régimen jurídico de calificación de la viviendas ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

Disposición transitoria única. Régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas de protección pública

Las solicitudes de actuaciones presentadas desde el 1 de enero de 2013, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a venta, uso propio, alquiler o alquiler con opción a compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; al alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas; o para cualquier otra actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el [Decreto 173/2009, de 10 de noviembre \(LCLM 2009, 403\)](#), por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el [Decreto 3/2004, de 20 de enero \(LCLM 2004, 16 \)](#), de Régimen jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del VI Plan Regional de Vivienda o del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Disposición final única. Vigencia temporal

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación. Las Disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta, y Disposición transitoria única tendrán vigencia indefinida. El resto del Decreto perderá su vigencia transcurridos dos años, sin perjuicio de su aplicación a las solicitudes formuladas durante su vigencia.

1