



CAPÍTULO 01.XIII VIVIENDA

01.XIII.2.2

Adaptación de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler

Las consecuencias del aumento del desempleo, han motivado entre las demandas de la ciudadanía, una reducción del precio de la renta de los alquileres, solicitadas ante las administraciones municipales con competencias en materia de promoción de vivienda protegidas y para sus propias promociones. Así, muchos ayuntamientos, sensibilizados con la precaria situación económica en la que se encuentran muchos de sus conciudadanos, han aprobado una serie de normas en las que se ha plasmado su compromiso de adaptar la rentas a las disponibilidades económicas del arrendatario.

En este sentido, hemos de traer a colación, el acuerdo aprobado por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, con fecha 3 de octubre de 2013, por el que se establecía una "renta social" para los inquilinos de promociones de EMVISESA en alquiler y alquiler con opción a compra, que se encontrasen en las:

A. Unidades familiares sin ingresos:

- Se les propondrá un cambio de vivienda a otra promoción con rentas más bajas.
- No se les requerirá renta, haciéndose cargo exclusivamente de los gastos de Comunidad y suministros.

Requisitos para acogerse a esta medida:

- Carecer totalmente de ingresos todos los miembros de la unidad familiar.
- Han de ser los arrendatarios legales de la vivienda y ocupar la misma como domicilio habitual y permanente.
- No se hayan producido denuncias por problemas de convivencia ni otros incumplimientos contractuales diferentes del impago de rentas o cuotas a la Comunidad de Arrendatarios. Han de tener los suministros perfectamente contratados.
- Informe social de la U.T.S. correspondiente que acredite que la unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social.

B. Unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM:

- Se establece una renta social consistente en el 30% de los ingresos brutos de la unidad familiar, con un mínimo de 50 euros mensuales.

Requisitos para acogerse a esta medida:

- Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia no pueden superar 1,5 veces el IPREM.
- Han de ser los arrendatarios legales de la vivienda y ocupar la misma como domicilio habitual y permanente.
- No se hayan producido denuncias por problemas de convivencia ni otros incumplimientos contractuales diferentes del impago de rentas o cuotas a la Comunidad de Arrendatarios. Han de tener los suministros perfectamente contratados.
- Informe social de la U.T.S. correspondiente que acredite que la unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social.

Igualmente, el ayuntamiento del Puerto de Santa María, se solidarizó con la situación económica de muchos de sus vecinos.



Fiel reflejo de esta situación, lo es la queja 13/2360, en la que una asociación de arrendatarios de viviendas municipales de El Puerto de Santa María nos trasladaban, su disconformidad con la modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobada en pleno de 7 de marzo de 2013, ya que dichas modificaciones lesionaban sus derechos, al aumentar el precio de la renta, trasladar a los inquilinos la obligación de pagar el IBI, de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de las zonas comunes, y al suprimir los beneficios de bonificación y exención de las rentas, entre otras medidas.

En efecto, desde un punto de vista estrictamente jurídico, las modificaciones introducidas en la Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se ajustaban a la legalidad vigente, no podíamos obviar la realidad social y económica en la que, como consecuencia de la crisis, estaba y esta inmersa una parte muy importante de la población andaluza.

Ante esta realidad, teniendo en cuenta que los Ayuntamientos son las instituciones más cercanas al ciudadano, y apelando a la encomienda que la Carta Magna reconoce a los poderes públicos, de promover las condiciones que garanticen a la ciudadanía el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, entendía y entiende esta Institución que las corporaciones deberían atender, con especial sensibilidad, los casos particulares de aquellas personas y familias que se encuentren en una posición económica desfavorable, tratando de adecuar las rentas establecidas para las viviendas de promoción pública a la disponibilidad económica de la persona arrendataria.

A tal fin, formulamos al Ayuntamiento del Puerto de Santa María la siguiente **Sugerencia**:

“Que se garantice la estabilidad de las personas inquilinas en la vivienda arrendada, en los supuestos en que su situación económica acreditada, le imposibilite atender el pago de la renta inicialmente pactada en el contrato, procediéndose en estos casos, y a título enunciativo que no limitativo, a la adopción de las siguientes medidas:

- *En cuanto a la renta, debería adaptarse el coste del arrendamiento a la capacidad de económica según los ingresos de las unidades familiares.*
- *En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.*
- *En lo que respecta a la repercusión de conceptos como el IBI, gastos de comunidad, mantenimiento, etc. podría acordarse el aplazamiento en la repercusión de dichos conceptos al inquilino o incluso su exención, según los casos y de acuerdo con la normativa vigente.*

Además, las medidas acordadas deberán contar con el necesario respaldo o cobertura legal, en evitación de situaciones de discriminación o indefensión de la parte afectada.”

El citado Ayuntamiento, manifestó su especial sensibilidad con la dramática situación que viven muchas familias, y en este sentido se posicionó en los siguientes términos.

“Para determinar el importe de la renta a establecer contractualmente, se tendrán en cuenta los ingresos familiares.

En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.

Y siendo conocedores de las dificultades económicas que atraviesan las familias, se ha previsto en la ordenanza la siguiente disposición transitoria: «Los contratos pendientes de renovación y firma desde la entrada en vigor de la anterior Ordenanza, se adaptarán a la presente si bien los inquilinos deberán estar al corriente de pago o haber reconocido la deuda y formalizado calendario de pago de la misma, según el precio de alquiler del contrato que debiera haberse incorporado al contrato no firmado.»

En lo que se refiere al Impuesto de Bienes Inmuebles, y tras dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, se ha introducido en la ordenanza el siguiente artículo que entendemos da respuesta a la sugerencia planteada: *«Los arrendatarios y quienes hagan uso mediante contraprestación de las viviendas municipales cedidas a SUVIPUERTO u otro régimen de gestión, a quienes se repercute el IBI por aplicación del art. 63.2 del TRLRHL, podrán recibir ayudas de hasta el 95% de la cuota repercutida.»*

La respuesta recibida nos permitió dar por **concluidas** las actuaciones en la queja.