SECRETARIA DE ESTADO DE RELACIONES CON LAS CORTES Y ASUNTOS CONSTITUCIONALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL
30 OCT. 2020 09:12:43
Entrada 68349

RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/22735 **16/09/2020** **54748**

AUTOR/A: BALDOVÍ RODA, Joan (GPlu)

RESPUESTA:

En relación con el asunto interesado, se señala que, en lo relativo a las medidas para intervenir en los precios del alquiler de vivienda, debe destacarse en primer lugar que, a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ya se recuperó la limitación de los incrementos anuales de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda a la evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC), ya que, tras la reforma efectuada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se permitía la aplicación de subidas anuales de la renta en un mismo contrato por encima del referido índice. Además, el mismo Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo incrementó los plazos legales de los contratos de arrendamiento de vivienda, en concreto, pasando de tres a cinco años, o siete años si el arrendador es persona jurídica, la prórroga obligatoria, y de uno a tres años, la prórroga tácita. Con todo ello, se garantizó un periodo de estabilidad en la renta que tiene que hacer frente el arrendatario y se recuperaron en la regulación determinados mecanismos legales que permiten limitar el incremento de los precios del alquiler, durante la vigencia de un mismo contrato de arrendamiento.

En lo que se refiere a la posible aplicación de nuevas medidas en este ámbito, debe señalarse que el 26 de febrero de 2020, en la Comparecencia del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se anunció «una iniciativa para permitir el control de precios del alquiler en aquellas zonas que hayan experimentado subidas desorbitadas», señalando que la medida se plantearía «tras oír a todos los agentes, organizaciones sociales, administraciones públicas y al sector privado» y aseverando que sería en todo caso una «medida oportuna, ponderada, tasada, y proporcional».

Con posterioridad a la fecha de la referida Comparecencia, debe tenerse en cuenta que se han producido circunstancias extraordinarias como consecuencia de una crisis sanitaria sin precedentes, que llevaron a la declaración, a través del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, así como a sus posteriores prórrogas aprobadas en sede parlamentaria. Estas circunstancias han producido un enorme impacto en el conjunto de la sociedad y en todos los ámbitos y sectores, entre los que se incluye de un modo especial el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda, habiéndose adoptado, a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, una serie de medidas con el principal objetivo de atender a las situaciones de vulnerabilidad sobrevenida que pueden afectar a los arrendatarios de vivienda habitual y dar protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al pago del alquiler.

De acuerdo con todo lo anterior, y teniendo en cuenta el contexto actual marcado por el desarrollo de las referidas medidas de carácter urgente, se señala que, una vez analizada la situación del mercado del alquiler y su evolución en la transición a una nueva normalidad, estas medidas urgentes se verán complementadas, con las medidas más adecuadas para favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, que propicien una mayor oferta de vivienda a precios asequibles, con el apoyo de un sector de la construcción e inmobiliario que es estratégico en la creación de empleo y actividad económica.

Asimismo, se puede destacar que para el desarrollo y aplicación de todas estas políticas encaminadas a favorecer el aumento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles, como se apuntaba en la propia pregunta, las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda cuentan con un nuevo instrumento que fue presentado el pasado 30 de junio por parte del Ministro de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, el Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, al que se puede acceder a través del portal ministerial (https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler) y que tiene el objetivo de garantizar la transparencia en el mercado de alquiler de vivienda.

Será en el Proyecto de Ley de Vivienda en donde se contemplará la contención de rentas de los precios de alquiler de vivienda. Esta medida se planteará tras oír a todos los agentes, organizaciones sociales, administraciones públicas y al sector privado, y se tratará de una medida oportuna, ponderada, tasada, y proporcional. Para ello, se van a conformar diferentes grupos de trabajo para propiciar un debate que permita la elaboración del texto legislativo que, en cualquier caso, desarrollará y respetará el acuerdo de coalición. Se elevará la propuesta al Consejo de Ministros en un plazo máximo de tres meses y se presentará en el Congreso de los Diputados en un máximo de

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL
30 OCT. 2020 09:12:43
Entrada 68349

cuatro meses.Sin duda, con esta Ley se mejorará la transparencia y la información de las ofertas de vivienda y en los propios contratos de arrendamiento.

Por otro lado, se indica que el Consejo de Ministros aprobó, el 9 de marzo de 2018, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 [Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 10 de marzo de 2018]. Este Plan se estructura en 9 programas de actuación, entre ellos el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Este Plan establece como uno de los sectores preferentes de las ayudas a aquellos que vienen definidos en la legislación específica, sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, siendo los siguientes: familia numerosa; unidades familiares monoparentales con cargas familiares; personas que hayan sufrido una ejecución hipotecaria previa de su vivienda habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda; unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; unidades de convivencia en las que alguna persona asume la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género; unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas; unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad; unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación; mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, en especial cuando tengan hijos menores exclusivamente a su cargo; y de personas sin hogar.Así como, las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados.

Con objeto del cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, ha sido publicada en el B.O.E. del pasado día 11 de abril, la “Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19” .

Conforme a lo establecido en sus artículos 3 y 4 se suprime el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el Capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el Programa de ayuda a

30 OCT. 2020 09:12:43 Entrada: 68349

las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

En el artículo 4, apartado 3. Solución habitacional, se establece que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de estas personas una vivienda pública adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización. Siendo el alquiler o precio de la vivienda pagado con la ayuda del Estado. Y que en caso de que no estuviera disponible ninguna vivienda pública o no fuera adecuada por cualquier circunstancia, se podrá alquilar en el mercado una vivienda privada que sí sea adecuada. El alquiler o precio de esta vivienda sería pagado con la ayuda del Estado.

Se establece así una ayuda de hasta 600 euros al mes, que puede elevarse en casos justificados hasta 900 euros, siempre con un límite del 100% de la renta del inmueble. Y se añaden otros 200 euros para la atención de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos, con un límite del 100% de los mismos.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incorpora también el Programa de ayuda a los jóvenes, dirigido a las personas menores de 35 años de edad. Este programa regula, dos opciones de ayudas para personas de hasta 35 años de edad con ingresos inferiores a 3 IPREM (de la unidad de convivencia):

- La primera opción se trata de una ayuda económica del 50% de la renta de alquiler de su vivienda habitual y permanente. La duración de la ayuda es de tres años, y se establece un límite de 600€ de la renta mensual del alquiler (hasta 900€ en determinados municipios por razón justificada y para familias numerosas).
- La segunda opción consiste en una ayuda económica de hasta 10.800 euros por vivienda con el límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda habitual y permanente (que lo será por al menos 5 años). El precio de adquisición de la vivienda será máximo de 100.000 euros.

Adicionalmente, se indica que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha puesto en marcha el denominado Plan 20.000. El cual fomenta la promoción de viviendas en alquiler asequible sobre suelo público. Esta promoción puede ser directamente pública o mediante colaboración público-privada. En este último caso se trabaja con derechos de superficie y concesiones demaniales por periodo de hasta 75 años, para viviendas con renta limitada destinadas a inquilinos con ingresos limitados. En todo caso finalizado el periodo del derecho de superficie o de la concesión, el conjunto de suelo y viviendas revierte siempre a la Administración Pública.

30 OCT. 2020 09:12:43 Entrada: 68349

La gestión del Plan es diversa, por una parte, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) gestionará los suelos adscritos al Plan que son de su titularidad y por otra el Ministerio convendrá con otras administraciones cierta colaboración presupuestaria para que promuevan la construcción de viviendas públicas o la licitación de derechos de superficie y concesiones demaniales.

Las viviendas a promover con fondos del Plan habrán de ajustarse a parámetros medioambientales rigurosos y acordes con la política que al efecto está desarrollando el Gobierno en el marco de las agendas y estrategias nacionales e internacionales con objetivos concretos en 2030.

Se está trabajando sobre más de 20.000 viviendas ya identificadas, sin perjuicio de continuar trabajando para incrementar notablemente el número de viviendas.

En lo relativo a las medidas para facilitar el acceso a la vivienda de las personas más jóvenes, de manera complementaria a los programas recogidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y, en particular, sobre el Programa de Ayuda a los Jóvenes, se puede señalar que la mejora de las condiciones de acceso a la primera vivienda está vinculada a la necesaria recuperación del equilibrio en el mercado del alquiler. En este sentido, el 18 de octubre de 2019 fue sometido a la consideración del Consejo de Ministros un Programa de medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler, que establece diferentes actuaciones encaminadas a equilibrar el mercado de la vivienda en alquiler, especialmente en las zonas en las que existe una mayor tensión en los precios y un mayor desajuste entre la oferta de vivienda y la renta de los hogares, pudiendo destacarse que el referido programa se ha incluido en el Plan de Reformas del Reino de España de 2020.

Finalmente, en cuanto a la opinión del Gobierno acerca de la «aprobación de la ley catalana que regula el precio de los alquileres», debe señalarse que la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la viviendas aprobada por el Parlamento de Cataluña está siendo objeto de análisis técnico-jurídico por parte de todos los Departamentos Ministeriales que tienen competencias en esta materia, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como Departamento al que corresponde la propuesta y ejecución de las políticas del Gobierno en materia de vivienda, el Ministerio de Justicia, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital o el Ministerio de Política Territorial y Función Pública. En este contexto, debe señalarse que existe un procedimiento reglado y garantista que se debe respetar, considerando todos los pronunciamientos de los distintos servicios jurídicos y las posibilidades de reconducir esta normativa ante la situación generada por la

30 OCT. 2020 09:12:43 Entrada: 68349

aprobación de esta norma y, al mismo tiempo, no dejando de dar soluciones a los graves problemas de vivienda, que son especialmente acentuados en algunas zonas de España -como es el caso de Cataluña, y especialmente, el entorno de Barcelona-, impulsando la colaboración con las Administraciones territoriales competentes para promover la vivienda social, en el contexto del desarrollo del "Plan 20.000".

Madrid, 29 de octubre de 2020

30 OCT. 2020 09:12:43 Entrada: 68349