



Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos por la que se somete a consulta previa a la ciudadanía la elaboración de una disposición de carácter general que regule una ayuda dirigida a las personas arrendadoras y propietarias en relación con contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

EL Departamento de Vivienda y Agenda Urbana considera oportuna la elaboración de una disposición de carácter general con el objetivo de regular una ayuda destinada a personas arrendadoras y propietarias en relación con contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

El artículo 11 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General establece que el órgano o centro directivo promotor de la tramitación de la disposición de carácter general recabará en consulta pública, con carácter previo a la redacción de las propuestas de textos jurídicos normativos, la opinión de la ciudadanía.

Mediante la presente resolución se da cumplimiento a lo dispuesto en dicho precepto y se invita expresamente a la ciudadanía a pronunciarse acerca de la información, que se extenderá sobre la necesidad y oportunidad de aprobar la norma, sus objetivos, los problemas que pretende solucionar y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Primero. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

En los últimos años, especialmente tras la situación de emergencia de salud provocada por el COVID-19 en 2020, se han ido incluyendo en la normativa estatal y autonómica medidas de protección fundamentalmente dirigidas a las personas arrendatarias de vivienda para responder a una posible situación de vulnerabilidad económica y social.





Esas medidas son, entre otras: la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado para tratar de contener la subida de las rentas y sus actualizaciones...

Muchas de esas medidas se han ido prorrogando en el tiempo, otorgando, por un lado, una mayor protección a las personas arrendatarias, pero ocasionando, por otro lado, de manera indirecta, mayor reticencia en las personas arrendadoras para destinar sus viviendas al arrendamiento de vivienda.

Con el objetivo de compensar el perjuicio ocasionado a las personas propietarias con ocasión de la suspensión de los lanzamientos en supuestos de vulnerabilidad económica y social se habilitó una ayuda a las mismas, recogida en la disposición adicional segunda del *Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica*.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco esta compensación se desarrolló a través de la Orden de 26 de octubre de 2021, *del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre reconocimiento de la compensación a personas arrendadoras y propietarias afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*.

Esta compensación se efectúa en un solo supuesto de suspensión del lanzamiento, es decir, en relación con la suspensión extraordinaria recogida en el artículo 1 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*. Las suspensiones recogidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, no son compensables.

Además, la cuantía se calcula desde el auto de suspensión hasta el levantamiento de este y teniendo en cuenta el valor medio que corresponde a un alquiler de vivienda de acuerdo con la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL).



Por lo tanto, la cuantía resultante es muy inferior a la cantidad adeudada en su totalidad desde el primer impago hasta la recuperación de la posesión.

La presente ayuda pretende garantizar el pago de la renta, suministros y desperfectos desde un momento muy anterior al recogido por la compensación previamente citada, con el auto de admisión de la demanda, y en la cuantía total adeudada con un límite máximo por determinar.

Segundo. Objetivos.

El objetivo último de la misma es otorgar mayor seguridad jurídica a las personas propietarias para así lograr que incluyan sus viviendas ubicadas en municipios declarados como zonas de mercado residencial tensionado en el mercado del arrendamiento de vivienda y así satisfacer la necesidad permanente de vivienda de las personas arrendatarias.

Además, la ayuda pretende beneficiar especialmente a determinados perfiles de personas arrendatarias con mayores dificultades en el acceso a un contrato de arrendamiento, como son las personas menores de 35 años, unidades familiares monoparentales, unidades familiares con menores a su cargo y personas con diversidad funcional y/o psíquica.

La declaración de determinados municipios como zonas de mercado residencial tensionado tiene como consecuencias principales la limitación del precio de la renta, de sus actualizaciones, la posibilidad de prórrogas extraordinarias...Esta regulación otorgará mayor protección jurídica a las personas arrendatarias.

La presente ayuda pretende incentivar a las personas arrendadoras para que incluyan sus viviendas vacías o desocupadas en el mercado del arrendamiento libre en dichas zonas y equilibrar así los derechos y obligaciones de ambas partes.

Tercero. Problemas que pretende solucionar.



El problema que pretende solucionar es el del perjuicio económico que se ocasiona a las personas arrendadoras cuando se produce un impago de renta, daños en la vivienda arrendada o impago del coste de los suministros asumidos por ellas.

Además, pretende solucionar también la dificultad con las que se encuentran determinados perfiles de personas arrendatarias, como lo son las personas menores de 35 años, personas con diversidad funcional y/o psíquica y unidades familiares monoparentales o con menores a su cargo.

Cuarto. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La propuesta regulatoria que se plantea consiste en habilitar una nueva ayuda destinada a las personas arrendadoras de vivienda libre en régimen de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

Entendemos que no existen alternativas no regulatorias a la propuesta planteada.

RESUELVO

Primero. Someter a trámite de consulta previa a la ciudadanía en el plazo de quince días hábiles con carácter previo a la elaboración de una disposición de carácter general que tenga como objeto la regulación de una ayuda dirigida a personas arrendadoras y propietarias en relación con contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

Segundo. Dicha resolución se publicará mediante anuncio en el Tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, invitando a la ciudadanía a pronunciarse en relación con lo expuesto.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y PROCESOS OPERATIVOS DE VIVIENDA