



Referencia:	2020/00045946P
Procedimiento:	Expedientes de sesiones del Ayuntamiento Pleno
Asunto:	Certificado del Punto 11º aprobado en el Pleno Ordinario celebrado el 28 de enero de 2021
Secretaría General	

D. JOSÉ ANTONIO RÍOS SANAGUSTÍN, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2021 adoptó, entre otros el siguiente acuerdo, en su parte dispositiva:

Aprobación de nuevas Bases Regulatoras de subvención al Alquiler Residencial.

Dado cuenta por el Secretario del Dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa Económico-Administrativa de fecha 21 de enero de 2021:

“NUEVAS BASES DE LA SUBVENCIÓN FOMENTO DEL ALQUILER DE LARGA TEMPORADA.

El Sr. Torralvo indica que el informe realizado por el técnico D Enrique Bernal se mandó por error a Intervención de Fondos, habiendo estado para do durante 10 días. Que ese es el motivo de la urgencia en la tramitación.

Sometida la urgencia a votación, es aprobada por unanimidad.

Se da cuenta del informe propuesta emitido por D. Enrique Bernal:

“Habiéndome sido trasladado el expediente referenciado anteriormente en relación a **MODIFICACIÓN DE BASES REGULADORAS DE SUBVENCIONES A TITULARES DE VIVIENDAS QUE LAS CEDAN EN ALQUILER RESIDENCIAL** y conforme a los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROFJEL), y al objeto de que se proceda a la fiscalización limitada previa de requisitos básicos así como, en su caso, comprobación del efectivo pago o no de los importes que se dirán, conforme al Real Decreto 424/17, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público, SE EMITE el presente en base a los siguientes:

1.- ANTECEDENTES DE HECHO.

En el Pleno municipal de fecha 28 mayo 2.020 se aprobaron las bases regulatoras de las subvenciones a titulares de viviendas que las cedan en alquiler residencial.

Seguidamente fueron publicadas en el Boletín oficial de la provincia de Málaga y en la Base de datos nacional de subvenciones habiéndose tramitado durante 2.020 el expediente correspondiente a la convocatoria realizada.



La base tercera de las normas reguladoras establecía expresamente respecto a los requisitos para la concesión de la ayuda pública:

Tercera.- Personas beneficiarias. Requisitos.

Serán beneficiarias las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal en España.
- b) Estar empadronado en el municipio de Benalmádena.
- c) Ser propietario/a de una vivienda ubicada en el término municipal de Benalmádena que se encuentre arrendada al momento de presentación de la solicitud de la subvención en las condiciones expresadas en los párrafos siguientes.
- d) Tener depositada ante el organismo pertinente de la Comunidad Autónoma de Andalucía la fianza legal establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos que tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.
- e) Que la vivienda arrendada o que vaya a ser objeto de arrendamiento constituya o vaya a constituir el domicilio habitual y permanente del arrendatario o arrendatarios en los términos previstos en el artículo 2.1 de la Ley 29/94 de Arrendamientos urbanos.
- f) Que el plazo de vigencia del arrendamiento -con sus prórrogas legales incluidas- no deberá ser inferior a 3 años en contratos suscritos hasta el día 6 de marzo de 2.019 o de 5 años en contratos suscritos a partir de 6 de marzo de 2.019.
- g) No estar sometido/a ninguno de los supuestos de prohibición para ser persona beneficiaria de subvenciones en conformidad con el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- h) Estar al corriente de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y Ayuntamiento de Benalmádena así como cumplir las obligaciones establecidas en el art. 14 de la LGS.
- i) El contrato de arrendamiento debe estar vigente en el año natural de la convocatoria.
- j) La renta del arrendamiento así como las cantidades asimiladas a la misma se deben abonar mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta de la persona arrendadora. No podrá concederse la subvención cuando el/la solicitante o alguno de los que tengan o vayan a tener su residencia habitual y permanente en la vivienda, se encuentren en alguna de las situaciones que a continuación se indican:
 - a. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a de la vivienda o, sean socios o partícipes de la persona física o jurídica que actúe como arrendador/a.
 - b. Estén incurso en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Como decía la exposición de motivos de las bases reguladoras, la Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada y es deber de las Administraciones Públicas competentes generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.



La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la población, que ha visto como el impacto de la crisis económica ha afectado a cada vez mayores capas de la sociedad dificultando hacer frente al gasto de vivienda u obligando a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles, tales como los jóvenes, las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho a la vivienda.

En el municipio de Benalmádena nos encontramos con un grave problema de acceso a la vivienda en régimen de alquiler por la proliferación, por un lado, del arrendamiento de temporada y el denominado “alquiler turístico” y, por otro por el creciente incremento de la renta que impida a muchos vecinos y vecinas acceder a este mercado y, por tanto, dificulta el acceso al derecho constitucional a contar con una vivienda y tener garantizado el derecho habitacional necesario para vivir en condiciones de dignidad y seguridad propias de un Estado de bienestar. Consciente de esa necesidad, la línea de actuación de este Ayuntamiento es considerar el alquiler residencial como de interés general.

La redacción del apartado f) de las bases reguladoras ha generado cierta confusión en la interpretación del mismo por cuanto se ha venido exigiendo como requisito para conceder la ayuda pública, que el contrato de arrendamiento se haya suscrito por un plazo mínimo de 5 años y, además, dentro del mismo año de la convocatoria lo que ha dejado fuera a múltiples situaciones de alquileres residenciales que no cumplieran escrupulosamente este requisito.

En este sentido, la propia Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos en su artículo 9.1 establece que **1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes** sin perjuicio de los derechos de prórroga que se conceden al arrendatario.

Que por todo ello, se propone la modificación del apartado f) de las bases reguladoras referidas con objeto de, por un lado, garantizar que la vivienda arrendada se destina a alquiler residencial en los términos del artículo 9 de la Ley de arrendamientos urbanos vigente sin que se precise establecer en el contrato una duración mínima del mismo por cuanto, por un lado, no lo exige la Ley aplicable y, por otro, los derechos de prórroga vienen previstos en dicho precepto y constituyen norma de orden público no sujeta a la disponibilidad de las partes.

En otro orden de cosas, la Base Sexta, apartado 4 establece la obligación de la persona solicitante de las subvenciones de aportar la declaración por el I.R.P.F. de toda la unidad económica de convivencia.

A la vista de que las presentes ayudas no valoran la capacidad económica de los y las solicitantes se hace innecesario la aportación de los referidos documentos económicos.

2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Bases reguladoras de las subvenciones a titulares de vivienda que las cedan el alquiler residencial.
- Art 36 de las Bases de Ejecución del presupuesto vigente,
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.



- Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el cual se aprueba su Reglamento de desarrollo de la ley anterior.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos urbanos.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público (LRJSP).
- Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales,

3.- CONCLUSIÓN

A la vista de las anteriores consideraciones se propone una **nueva redacción a la BASE TERCERA apartado f)** de las reguladoras de las subvenciones de alquiler residencial quedando redactada como sigue:

Tercera.- Personas beneficiarias. Requisitos.

Serán beneficiarias las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal en España.
- b) Estar empadronado en el municipio de Benalmádena.
- c) Ser propietario/a de una vivienda ubicada en el término municipal de Benalmádena que se encuentre arrendada al momento de presentación de la solicitud de la subvención en las condiciones expresadas en los párrafos siguientes.
- d) Tener depositada ante el organismo pertinente de la Comunidad Autónoma de Andalucía la fianza legal establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos que tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.
- e) Que la vivienda arrendada o que vaya a ser objeto de arrendamiento constituya o vaya a constituir el domicilio habitual y permanente del arrendatario o arrendatarios en los términos previstos en el artículo 2.1 de la Ley 29/94 de Arrendamientos urbanos.
- f) **Que se trate de un contrato de vivienda habitual con independencia de la duración pactada.**
- g) No estar sometido/a ninguno de los supuestos de prohibición para ser persona beneficiaria de subvenciones en conformidad con el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- h) Estar al corriente de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y Ayuntamiento de Benalmádena así como cumplir las obligaciones establecidas en el art. 14 de la LGS.
- i) El contrato de arrendamiento debe estar vigente en el año natural de la convocatoria.
- j) La renta del arrendamiento así como las cantidades asimiladas a la misma se deben abonar mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta de la persona arrendadora. No podrá concederse la subvención cuando el/la solicitante o alguno de los que tengan o vayan a tener su residencia habitual y permanente en la vivienda, se encuentren en alguna de las situaciones que a continuación se indican:
 - a. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a de la vivienda o, sean socios o partícipes de la persona física o jurídica que actúe como arrendador/a.



- b. Estén incursos en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Igualmente **se suprime el apartado 4 de la BASE SEXTA** de las reguladoras de la presente subvención.

Este es mi informe que somete a otro mejor fundado y a la resolución que proceda por el órgano correspondiente.”

El Sr. Torralvo explica que la anterior subvención, que era para limitar la proliferación de los alquileres turísticos, tuvo un efecto súper reducido porque se pedía que los contratos tuvieran una duración de 3 años. Indica el Sr Alcalde que únicamente se presentaron 27 peticiones y no todas cumplían con los requisitos exigidos.

Ahora lo que se ha tratado es de reducir las exigencias para que entre el mayor número de personas que puedan solicitar la subvención al alquiler de larga duración. Principalmente se reduce la exigencia de los 3 años a 1 año prorrogable.

Sometido el asunto a votación, es dictaminado favorablemente con los votos positivos del equipo de gobierno y la abstención del resto, proponiéndose en consecuencia al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo favorable a la aprobación de las nuevas bases del alquiler con las modificaciones introducidas.”

El Pleno 16 votos a favor (11, 2 y 3, de los Grupos PSOE-A, IU Andalucía y Ciudadanos), 2 en contra (Grupo VOX) y 6 abstenciones (Grupo Partido Popular), de los 25 miembros que de derecho lo integran, aprueba el dictamen de la Comisión Informativa transcrito y, en consecuencia, la aprobación de las nuevas Bases Reguladoras de Subvención al Alquiler Residencial:

Nueva redacción a la BASE TERCERA apartado f) de las reguladoras de las subvenciones de alquiler residencial quedando redactada como sigue:

Tercera.- Personas beneficiarias. Requisitos.

Serán beneficiarias las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal en España.**
- b) Estar empadronado en el municipio de Benalmádena.**
- c) Ser propietario/a de una vivienda ubicada en el término municipal de Benalmádena que se encuentre arrendada al momento de presentación de la solicitud de la subvención en las condiciones expresadas en los párrafos siguientes.**
- d) Tener depositada ante el organismo pertinente de la Comunidad Autónoma de Andalucía la fianza legal establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos que tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.**



- e) Que la vivienda arrendada o que vaya a ser objeto de arrendamiento constituya o vaya a constituir el domicilio habitual y permanente del arrendatario o arrendatarios en los términos previstos en el artículo 2.1 de la Ley 29/94 de Arrendamientos urbanos.
- f) Que se trate de un contrato de vivienda habitual con independencia de la duración pactada.
- g) No estar sometido/a ninguno de los supuestos de prohibición para ser persona beneficiaria de subvenciones en conformidad con el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- h) Estar al corriente de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y Ayuntamiento de Benalmádena así como cumplir las obligaciones establecidas en el art. 14 de la LGS.
- i) El contrato de arrendamiento debe estar vigente en el año natural de la convocatoria.
- j) La renta del arrendamiento así como las cantidades asimiladas a la misma se deben abonar mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta de la persona arrendadora. No podrá concederse la subvención cuando el/la solicitante o alguno de los que tengan o vayan a tener su residencia habitual y permanente en la vivienda, se encuentren en alguna de las situaciones que a continuación se indican:
 - a. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el/la arrendador/a de la vivienda o, sean socios o partícipes de la persona física o jurídica que actúe como arrendador/a.
 - b. Estén incurso en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Igualmente se suprime el apartado 4 de la BASE SEXTA de las reguladoras de la presente subvención.

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 2021, sobre "11º.- Aprobación nuevas Bases Reguladoras de Subvención al Alquiler Residencial", salvedad y a reservas de los términos que resulten del acta correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Vº Bº



Ayuntamiento de Benalmádena
Secretaría General



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665470350717603 en <https://sede.benalmadena.es/validacion>