

El Fondo Social de Viviendas

Luis Sánchez Pérez. Abogado

Director del Departamento de Mercantil del despacho Medina Cuadros y Asociados, S.L.P.

Colaborador honorario de las Universidades de Málaga y Almería.

Este fondo social ya fue regulado originalmente en la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios cuyo tenor prácticamente ha sido replicado en la Ley 1/2013.

Y así las cosas, el 17 de enero de 2013 se firmó un convenio para la constitución del Fondo Social de Viviendas destinadas al alquiler, por los ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Fomento, Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales), las patronales bancarias y 33 entidades de crédito.

Se adscribieron 5.891 viviendas a este fondo, por lo que aquellas familias que hayan sido desalojadas después de 1 de enero de 2008 por impago de sus préstamos podrá solicitar nuevos inmuebles en alquiler con una duración de dos años –prorrogable por un año más- y con una renta que podrá oscilar entre 150 € y 400 € mensuales, con un límite máximo de 30% de los ingresos totales de la unidad familiar.

Ya, en la propia Ley 1/2013, en el último párrafo de la Exposición de Motivos se expone el mandato que se le da al Gobierno para que, con carácter urgente, tome las medidas necesarias para crear al alimón con las entidades financieras un fondo social de viviendas para aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario y con escasez de ingresos.

El meritorio fondo se regula en la Disposición Adicional Primera cuyo texto era el siguiente:

“Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el

artículo 1 de esta Ley. Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.”

Y decimos era, por que la Disposición Adicional Primera ha sido modificada por la Disposición final decimoséptima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE Nº 153, de 27 de junio de 2013, pág. 47964):

“Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurran las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.”

Esta Disposición Adicional Primera ha sido objeto de un recurso de inconstitucionalidad planteado por el Partido Socialista Obrero Español (PSOE), de fecha 16 de agosto de 2013, en el que junto a otras afirmaciones en cuanto a la propia Ley 1/2013 entiende que se han conculado las normas constitucionales por falta de claridad y precisión en cuanto al desarrollo del propio fondo social de viviendas y la regulación para su acceso por los ciudadanos.

No es tarea nuestra valorar ni la fundamentación ni la corrección del recurso de inconstitucionalidad del PSOE.

Junto a lo anterior han surgido otras propuestas legislativas autonómicas, como Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda de la Junta de Andalucía, el cual ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad por parte del Gobierno de la nación, y finalmente suspendido cautelarmente por el Tribunal Constitucional el 11 de julio de 2013. Ante esta decisión judicial, que no entra en el fondo de la cuestión, la Junta de Andalucía ha aprobado la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, el cual será objeto de un nuevo recurso de inconstitucionalidad por parte del Gobierno, según el Consejo de Ministros del pasado 13 de diciembre de 2013.

En este caso, la opción política escogida ha sido la de expropiar temporalmente viviendas deshabitadas [a semejanza de la legislación francesa y una ordenanza del municipio de París, en particular, según se desprende de lo publicado en los diarios franceses “[La Tribune](#)” y “[Le Monde](#)”], en vez de crear un parque inmobiliario *ex profeso*.