

## II. DISPOSICIONES GENERALES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

#### **DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.**

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene la competencia exclusiva en las materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y de fomento del desarrollo económico y planificación de la actividad económica de la Comunidad según lo dispuesto en los artículos 32.1.2.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup>, de la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, de acuerdo con la reforma efectuada por la Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero. En ejercicio de estas atribuciones fue promulgada la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo.

Facilitar los procesos de autonomía personal de los jóvenes mediante las políticas activas en materia de vivienda, favoreciendo el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus circunstancias económicas y familiares, es una de las líneas principales en las que se enmarca tanto la Ley 11/2002, de 10 de julio, de Juventud de Castilla y León y el Decreto 100/2004, de 9 de septiembre, por el que se aprueba II Plan General de Juventud de la Comunidad de Castilla y León, como el Decreto 52/2002, de 27 de marzo.

En este sentido, hay un creciente número de familias jóvenes en nuestra Comunidad Autónoma, de reducido tamaño y limitados recursos económicos, que precisan nuevas fórmulas de vivienda con una protección pública en los términos que señala la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, mejor adaptadas a sus necesidades y posibilidades, y caracterizadas por unos parámetros más flexibles que los correspondientes a las tradicionales viviendas de protección pública.

Un sistema de ayudas específico para los jóvenes, créditos hipotecarios adaptados a sus circunstancias personales y laborales e incentivos a la promoción, junto a las deducciones fiscales ya adoptadas, constituyen todos ellos elementos necesarios para, de una forma integral, favorecer y posibilitar el acceso a una vivienda digna de los jóvenes castellanos y leoneses.

Dentro de los incentivos a la oferta de este tipo de viviendas destaca la financiación cualificada del promotor y la modificación del apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que va a servir para que se promuevan más viviendas protegidas, en beneficio, en definitiva, de los jóvenes de nuestra Comunidad.

Se trata del establecimiento de una acción administrativa de fomento para la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de las viviendas contempladas en este Decreto. También se contempla la figura del arrendamiento con opción de compra, de tal manera que el arrendatario no sólo se beneficia de unos arrendamientos más económicos, sino que tendrá la oportunidad de ser propietario de la vivienda transcurridos diez años. Cuando ejercite la opción, se tendrá en cuenta parte de las rentas abonadas para descontárselo del precio de adquisición, contemplándose asimismo una subvención para facilitar el pago de la entrada de la vivienda.

Como contrapartida a esa acción administrativa de incentivo e impulso, se regula, tanto un precio máximo de venta o renta, como un conjunto de limitaciones a la facultad de disponer.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de diciembre de 2005

#### **DISPONE:**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### *Artículo 1.– Objeto y ámbito de aplicación.*

Es objeto de este Decreto regular la promoción, adquisición, arrendamiento protegido y arrendamiento protegido con opción de compra de la vivienda joven, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como establecer las medidas para su financiación cualificada.

##### *Artículo 2.– Definición y régimen de la vivienda joven.*

1.– A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda joven aquella que como tal haya sido calificada para su venta o arrendamiento por la Administración de la Comunidad, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Superficie. Tendrá una superficie útil no inferior a 50 ni superior a 70 metros cuadrados. Podrá disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil conjunta no podrá exceder de 30 metros cuadrados a efectos del cálculo del precio máximo de venta.
- b) Destino. Se destinará a residencia habitual y permanente de sus propietarios o, en su caso, de sus arrendatarios.
- c) Destinatarios: Personas individuales o unidades familiares que cumplan la condición de jóvenes de conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda, cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 1,5 y 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 10 de este Decreto. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares, los jóvenes que deseen acceder a las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda de protección oficial ni de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 % en el caso de familias numerosas, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o del terrorismo.
- d) Precio. Derivado de la existencia de una financiación especial, tiene un nivel de protección que se traduce en el sometimiento a un precio máximo determinado por la Administración de la Comunidad Autónoma y a unas limitaciones a la facultad de disponer.

2.– Asimismo, a los efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas jóvenes, la adquisición a título oneroso de viviendas libres o de viviendas jóvenes en segunda o posterior transmisión, que

reuniendo los requisitos señalados en el apartado anterior, hubieran obtenido el visado por la Administración de la Comunidad.

3.- La calificación o declaración como actuación protegida de vivienda joven otorgada por la Administración de la Comunidad, implica el sometimiento al régimen específico de beneficios y limitaciones previsto en este Decreto.

4.- La vivienda joven calificada o declarada protegida conforme a las prescripciones establecidas en este Decreto, se regirá por lo establecido en el mismo y en la normativa que en su desarrollo pudiera dictarse, resultando de aplicación en lo no previsto en aquella, las disposiciones normativas de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León.

#### *Artículo 3.- Actuaciones protegidas.*

A los efectos de este Decreto se consideran actuaciones protegidas:

- 1.- La promoción de las viviendas jóvenes de nueva construcción.
- 2.- La compra o adjudicación en propiedad de las viviendas jóvenes de nueva construcción.
- 3.- El arrendamiento de las viviendas jóvenes de nueva construcción.
- 4.- El arrendamiento con opción de compra de las viviendas jóvenes de nueva construcción.
- 5.- La adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas jóvenes.
- 6.- La adquisición de viviendas libres que reúnan todas las características señaladas en el artículo 2 del presente Decreto.

#### *Artículo 4.- Calificación de vivienda joven.*

1.- La calificación de la Vivienda Joven de nueva construcción, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante Resolución del Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda en cada provincia.

2.- Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, entre otros, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.
- Régimen de acceso y uso de las viviendas.
- Precio máximo de venta y/o renta y el resto de limitaciones a la facultad de disponer establecidas en este Decreto.
- Expresión de que la calificación se otorga con la condición de que el promotor obligatoriamente acuda al préstamo cualificado establecido en este Decreto o en las normas que regulan el Plan Estatal de Vivienda.
- Otros requisitos que exija la normativa estatal aplicable.

3.- A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas libres o de viviendas jóvenes en segunda o posterior transmisión la efectuada a título oneroso, siempre que cumplan todos los requisitos señalados en el artículo 2 del presente Decreto y su precio máximo de venta esté dentro de los límites establecidos mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda para este tipo de viviendas según dispone el artículo 5 apartado 1 del Decreto. En estos casos la calificación provisional se sustituye por el visado de contrato. Este visado consiste en una resolución administrativa dictada por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda que habilite para la obtención del préstamo cualificado. En esta resolución se harán constar los siguientes extremos:

- Las características de la vivienda, superficie útil, antigüedad, y que no esté sujeta a otro régimen de protección, diferente al contemplado en este Decreto.
- La existencia o no, de elementos vinculados: garaje y/o trastero, en su caso, con especificación de la superficie útil de los mismos.
- El precio de adquisición con el desglose detallado de los elementos que la componen, en su caso, garaje y trastero.
- Las condiciones del adquirente en relación con las determinaciones previstas en el artículo 2.
- La cuantía de la financiación a la que se le permite el acceso, en su caso y sus características.

- El precio máximo de venta en posteriores transmisiones y las limitaciones de la facultad de disposición, establecidos en este Decreto, y normativa de desarrollo y concordante.

#### *Artículo 5.- Precios máximos de venta y alquiler.*

1.- El precio máximo de venta de una vivienda joven se obtendrá multiplicando la superficie útil de vivienda más el 60 por ciento de la superficie útil de la plaza de garaje y trastero, vinculados a ella, por el precio básico nacional y por los coeficientes correspondientes al ámbito territorial donde se ubique la vivienda, que se determinarán mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con las previsiones contenidas en el plan estatal de vivienda.

2.- La renta máxima anual inicial será el 3,5 por ciento del precio máximo de venta calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, vigente en el momento de la calificación definitiva, sin perjuicio de su actualización en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3.- Las viviendas de nueva construcción para venta que reúnan los requisitos regulados en este Decreto y se acojan a las medidas de financiación establecidas en el mismo, estarán sujetas a unos precios máximos de venta durante un plazo de 15 años a contar desde la calificación definitiva como vivienda joven.

El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión será el vigente para este tipo de viviendas en el momento de la transmisión, sin perjuicio de lo establecido en el plan estatal de vivienda. Para la formalización de la escritura de compraventa se exigirá, entre otros requisitos, la acreditación de la previa autorización de la transmisión otorgada por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda de la provincia respectiva en la que constará, igualmente, el precio máximo de venta.

4.- Las viviendas de nueva construcción para alquiler con o sin opción de compra que tengan las características reguladas en este Decreto y se acojan a las medidas de financiación establecidas en el mismo, estarán sujetas a unos precios máximos de renta durante un plazo de 10 años a contar desde la calificación definitiva como vivienda joven. A los sucesivos contratos de arrendamiento les será de aplicación ese mismo porcentaje del precio máximo de venta vigente en el momento de la formalización del contrato.

5.- Las ayudas para la adquisición protegida de vivienda libre y las obtenidas por la adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas jóvenes implicarán que los precios de venta en las siguientes transmisiones se limitarán a los precios máximos establecidos en el presente Decreto, durante 15 años a contar desde la fecha de adquisición.

#### *Artículo 6.- Financiación cualificada.*

1.- La financiación cualificada de las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto podrá adoptar la forma de préstamo cualificado y de ayudas autonómicas directas.

2.- Anualmente se convendrá entre la Junta Castilla y León y las Entidades Financieras el volumen mínimo de recursos financieros puestos a disposición de los promotores y adquirentes de vivienda joven.

3.- En dichos convenios se determinará el interés máximo de los préstamos hipotecarios, tanto fijo como variable, y el plazo mínimo de amortización. En el marco de un régimen de competitividad, las entidades financieras podrán pactar unas condiciones de los préstamos hipotecarios más beneficiosas para los promotores y adquirentes de vivienda joven. Igualmente se establecerán las condiciones del abono de las subvenciones.

4.- Esta financiación es compatible con la prevista en el Plan de Vivienda del Estado, y se sujetará a las previsiones normativas que lo regulen y, en su caso, a los convenios con Entidades Financieras suscritos al efecto.

5.- La Consejería competente en materia de vivienda podrá, por sí o a través de entidades colaboradoras, suscribir contratos de seguro para garantizar el riesgo que, para la entidad financiera, suponga la formalización de los créditos derivados de la adquisición de una vivienda joven.

#### *Artículo 7.- Préstamos cualificados.*

1.- Los préstamos cualificados se concederán a los promotores de vivienda joven cuando hayan obtenido la calificación provisional por parte del Servicio Territorial, en los términos fijados en los convenios señalados en el artículo anterior.

2.- La cuantía máxima del préstamo del promotor será el 80 % del precio máximo de venta a que se refiere el apartado primero del artículo 5 del presente Decreto.

3.- El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario se concederá bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado del promotor, o directamente en los términos fijados en los convenios señalados en el artículo anterior.

4.- Todo ello, sin perjuicio de lo señalado en el punto cuarto del artículo anterior.

#### *Artículo 8.- Ayudas Públicas.*

1.- Los adquirentes de este tipo de viviendas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), ni sean inferiores a 1,5 IPREM, en el período impositivo inmediatamente anterior –con plazo de presentación vencido– a la compra de la vivienda podrán recibir:

- Una ayuda autonómica directa a la entrada, en forma de subvención, por una cuantía máxima de 10.000 euros, que será reconocida por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención y, en su caso, en el convenio que se suscriba al efecto con las entidades financieras.
- Cuando la vivienda estuviera situada en zonas de actuación preferente que, en su caso, sean declaradas por la Junta de Castilla y León, la cuantía de la ayuda directa a la entrada se incrementará en 2.000 euros.
- Una ayuda directa por los gastos derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso, y, de la formalización de la escritura de compraventa, que será reconocida por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención y, en su caso, en el convenio que se suscriba al efecto con las entidades financieras. En todo caso, el importe máximo de la subvención no podrá superar los 1.500 euros.

2.- La cuantía total de las ayudas señaladas en el apartado anterior se satisfarán a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades financieras concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir esas ayudas.

3.- Los arrendatarios de una vivienda joven podrán recibir una subvención de hasta el 35 por ciento del precio anual del alquiler si sus ingresos familiares corregidos no superan 3,5 veces el IPREM, que será reconocida por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda y de hasta el 40 por ciento de dicho precio si sus ingresos no superan 2,5 veces el IPREM, de conformidad con las bases reguladoras de las subvenciones. Estas subvenciones se podrán percibir desde la formalización del contrato de arrendamiento.

#### *Artículo 9.- Limitaciones.*

1.- Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas jóvenes acogidas a este Decreto, no podrán transmitir intervivos, ni ceder el uso por ningún título de este tipo de viviendas para las que se hubiera obtenido financiación cualificada durante un período de 10 años desde la formalización del préstamo cualificado.

2.- Excepcionalmente podrá dejarse sin efecto esta prohibición en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo cualificado o por otras causas justificadas, previa autorización del Jefe del Servicio Territorial de Fomento correspondiente. En cualquier caso, requerirá con carácter previo el reintegro de las ayudas económicas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. En estos casos, la Comunidad de Castilla y León o empresa pública a quien ceda su derecho podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se harán constar expresamente el ejercicio de esos derechos en los contratos de compraventa.

3.- Estas limitaciones, junto con las que se establecen en el artículo 5 de presente Decreto, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación que indicarán en su caso las ayudas públicas recibidas, y en las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar estas limitaciones por medio de nota marginal.

#### *Artículo 10.- Vivienda joven en alquiler con o sin opción de compra.*

1.- La obtención de la financiación cualificada por el promotor supondrá la vinculación de la misma a dicho uso durante 10 años. Dicho plazo de vinculación se contará desde la fecha de la calificación definitiva, a partir de la cual se pueden suscribir los contratos de arrendamiento.

2.- A los diez años a contar desde la calificación definitiva, el arrendador de las viviendas podrá ofrecerlas en venta a los arrendatarios. Esta opción será obligatoria para el arrendador cuando así lo señale la Comunidad Autónoma en el caso de viviendas jóvenes en alquiler sobre suelo enajenado por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, sin perjuicio que pueda ser extendido a otras Administraciones Públicas mediante la firma de los correspondientes convenios de colaboración.

3.- Para acceder a una vivienda joven el potencial arrendatario de la vivienda no está sujeto al cumplimiento de los ingresos mínimos fijados en el artículo 2 del presente Decreto.

4.- El precio de venta de la vivienda y anejos vinculados será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de vivienda joven en arrendamiento con opción de compra, por un coeficiente de actualización que se establezca mediante Orden de la Consejería de Fomento, y minorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

5.- Adquirida la vivienda, su titular tendrá derecho al préstamo y las ayudas recogidas en los artículos 7 y 8 del presente Decreto. Igualmente se someterá a las limitaciones contempladas en este Decreto.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: CLASIFICACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE CASTILLA Y LEÓN

La clasificación de los municipios de Castilla y León en ámbitos territoriales a los efectos de la aplicación de este Decreto se determinará mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: PROCEDIMIENTO DE VENTA O ALQUILER DE LAS VIVIENDAS JÓVENES

1.- La venta o alquiler de las viviendas jóvenes se realizará a jóvenes conforme al procedimiento general que se establezca para las viviendas de protección oficial de promoción privada. En él se podrá regular el Registro de Demandantes de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En tanto no se apruebe ese procedimiento, se aplicará el régimen vigente para las promociones privadas de viviendas de protección oficial.

2.- Excepcionalmente, cuando no exista demanda suficiente de jóvenes y previa autorización del Servicio Territorial de Fomento, se podrán enajenar o arrendar a otras personas que cumplan el resto de requisitos de acceso a estas viviendas, preferentemente mayores de 65 años, víctimas de violencia doméstica y personas con discapacidad.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: PROMOTOR PREFERENTE

La Sociedad Gestión de Infraestructuras de Castilla y León –GICALSA–, será considerada promotor preferente para el desarrollo de actuaciones contempladas en el presente Decreto.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA: PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA O ADJUDICACIÓN

Por Orden del Consejero de Fomento se podrán modificar los factores o parámetros numéricos fijados en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, para determinar los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial, dentro de los límites que fije el plan de vivienda del Estado.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA: DEPARTAMENTOS TERRITORIALES

En tanto no sean aprobadas las correspondientes disposiciones de desarrollo de los Departamentos Territoriales, de acuerdo con lo dispuesto en los Art. 42 y 45 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, será de aplicación lo dispuesto en las normas reguladoras de distribución de competencias vigente.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA:  
VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

1.- A los efectos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, además de las viviendas de protección pública reguladas en la normativa sustantiva en materia de vivienda, se podrán considerar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto.

2.- Las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no podrán ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: MODIFICACIÓN  
DEL REGLAMENTO DE URBANISMO**

Se modifica el apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que queda redactado en los siguientes términos:

«Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA: DESARROLLO DEL DECRETO**

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

**DISPOSICIÓN FINAL CUARTA: ENTRADA EN VIGOR.**

El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2006.

Valladolid, 22 de diciembre de 2005.

*El Presidente de la Junta  
de Castilla y León,*  
Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento,*  
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

**DECRETO 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.**

Mediante Decreto 99/2004, de 2 de septiembre, se creó la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL), regulándose los requisitos y el funcionamiento de este registro en el que los propietarios de viviendas desocupadas pueden inscribir sus inmuebles, que quedan así a disposición de la Sociedad de Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A., en adelante GICAL, S.A., para su arrendamiento a personas inscritas a su vez en el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (RAPA), previa rehabilitación de la vivienda si fuera necesario.

La experiencia obtenida desde la entrada en vigor de esta norma ha constatado la oportunidad de este tipo de instrumentos al servicio de la sociedad para estimular el mercado de alquileres, poniendo a disposición de los propietarios una herramienta que les proporciona seguridad en el cobro de las rentas y la garantía de devolución del inmueble en el estado de conservación normal después de su ocupación, sin que tenga que soportar desperfectos u otras acciones que no están relacionadas con el uso normal de la vivienda.

De igual forma, a través del sistema establecido, se ofrece a los arrendatarios interesados un servicio completo para el acceso a una vivienda en régimen de alquiler adaptada a las necesidades del solicitante, en condiciones de habitabilidad y a un precio acorde con sus ingresos económicos.

Una vez superada la fase inicial, se considera conveniente realizar diversos ajustes en el régimen de REVIVAL y del RAPAs, a fin de mejorar los objetivos inicialmente perseguidos.

Por un lado se flexibiliza el procedimiento de inscripción de viviendas para incorporarlas al mercado de alquiler de forma más ágil, así como las fórmulas de relación entre los propietarios y GICAL, S.A. en orden a la disponibilidad de las viviendas desocupadas para su ulterior arrendamiento.

Por otra parte, y desde la óptica de los futuros inquilinos, se flexibiliza el sistema de acreditación de ingresos, admitiéndose no sólo la correspondiente declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sino cualquier otro medio de los admitidos en Derecho. Esto permite el acceso a REVIVAL de nuevos colectivos, tales como: trabajadores que obtienen su primer empleo, parados de larga duración que reinician su actividad laboral, inmigrantes, etc. Además, se amplía el umbral de ingresos máximos para poder ser beneficiario del programa, con el fin de incorporar el mayor número de personas al mercado del alquiler, y se permite incluir en REVIVAL no sólo las viviendas libres, sino también las de protección pública, respetando, lógicamente, el régimen al cual están sometidas.

Finalmente, corresponderá a GICAL, S.A. la gestión de todo el «programa de vivienda vacía», incluidos los registros REVIVAL y RAPAs, así como la selección de los arrendatarios, bajo las directrices de la Consejería de Fomento, a través de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

La profundidad y el alcance de estas mejoras, así como el principio de seguridad jurídica, no parecen compatibles con una mera reforma puntual de varios artículos del Decreto 99/2004, sino que exigen la aprobación de un nuevo texto completo, que recoja unitariamente tanto los preceptos que no sufren modificación alguna como las disposiciones novedosas.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de diciembre de 2005

**DISPONE:**

**CAPÍTULO**

**Disposiciones generales**

*Artículo 1.- Objeto.*

Es objeto de este Decreto regular la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler de la Comunidad de Castilla y León, en adelante REVIVAL, constituida por las viviendas vacías que los propietarios pongan a disposición de la Sociedad de Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A., en adelante GICAL, S.A., a través de cualquier título válido en Derecho.

La finalidad de REVIVAL es la puesta en el mercado de viviendas para su alquiler.

*Artículo 2.- Principios Generales.*

1.- REVIVAL se configura como un registro donde se inscribirán las viviendas vacías que los propietarios ponen a disposición de GICAL, S.A. para que previa rehabilitación, en su caso, gestione su arrendamiento.

2.- La puesta en el mercado de las viviendas vacías, se realizará voluntariamente por su titular a favor de GICAL, S.A., por cualquier título válido en derecho y plazo no inferior a cinco años al objeto de que sean ofrecidas en arrendamiento por esa Sociedad a favor de las personas seleccionadas, integrantes del Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios (RAPAs), siendo preciso que exista correspondencia entre las características de las viviendas y las circunstancias económicas y familiares de los destinatarios.

Excepcionalmente, y previa autorización de GICAL, S.A., el propietario podrá celebrar directamente el contrato con el arrendatario. Este arrendamiento se efectuará con las mismas condiciones y beneficios del programa a cuyo amparo ha sido inscrita la vivienda objeto del contrato a celebrar.

3.- Los registros REVIVAL y RAPAs serán gestionados por GICAL, S.A.

**CAPÍTULO II**

**Reserva de viviendas vacías para alquiler**

*Artículo 3.- Características de las viviendas.*

Para la inscripción de las viviendas en REVIVAL, éstas habrán de reunir las siguientes características:

- a) Viviendas vacías, así como los anejos vinculados que puedan existir.
- b) Con carácter general, la superficie útil de la vivienda no superará los 120 m<sup>2</sup>. Podrán aceptarse viviendas de mayor superficie cuan-