
ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

03937-2026-U

TALES

ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de 30 de junio de 2.026 de aprobación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del alquiler de viviendas destinadas a jóvenes, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

"PROPUESTA ACUERDO;

PRIMERO. Aprobar provisionalmente la Ordenanza Fiscal Reguladora del alquiler de viviendas municipales destinadas a jóvenes en el municipio de Tales con el siguiente tenor;

"ORDENANZA REGULADORA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS MUNICIPALES DESTINADAS A JÓVENES EN EL MUNICIPIO DE TALES"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Tales, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y servicios sociales, y consciente de la creciente dificultad del colectivo de personas jóvenes para acceder a una vivienda digna en el mercado privado, promueve la presente ordenanza.

Su objetivo es regular el acceso en régimen de alquiler a viviendas de titularidad municipal, ofreciendo una opción asequible que facilite la emancipación y fomente la autonomía personal y profesional de la juventud del municipio.

Esta regulación se enmarca en el mandato constitucional del derecho a una vivienda digna (artículo 47 CE), las competencias atribuidas a las entidades locales por la Ley 7/1 985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y se desarrolla en coherencia con la normativa autonómica y estatal en materia de vivienda, como la Ley por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Con esta ordenanza, se establece un procedimiento transparente, equitativo y basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad, para la adjudicación de dichas viviendas, garantizando la seguridad jurídica y la protección de los derechos tanto de los arrendatarios como de la administración municipal.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente ordenanza tiene por objeto regular las bases, condiciones y el procedimiento para la adjudicación y uso, en régimen de arrendamiento, de las viviendas de titularidad municipal destinadas a jóvenes de entre 18 y 35 años, con el fin de facilitar su acceso a una vivienda asequible y fomentar su autonomía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplica exclusivamente a las viviendas de titularidad municipal que, mediante resolución de Alcaldía, sean calificadas expresamente para su destino al alquiler juvenil. Quedan excluidos de su ámbito otros tipos de arrendamientos municipales o viviendas de titularidad privada.

Artículo 3. Definición de "joven"

A efectos de esta ordenanza, se considera "joven" a toda persona física con una edad comprendida entre los 18 y los 35 años, ambos inclusive, en el momento de presentar la solicitud. Este rango de edad se establece en consonancia con el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven. En caso de que la normativa superior en materia de

vivienda juvenil establezca otros límites inferiores, el Ayuntamiento estará capacitado para revisar la presente ordenanza y una vez finalice el contrato anual que están ocupando las viviendas superando la edad establecida, no proceder a su prórroga.

Artículo 4. Requisitos de los solicitantes

Podrán ser adjudicatarios de las viviendas reguladas en esta ordenanza quienes reúnan los siguientes requisitos en el momento de la solicitud:

1. Edad: Tener una edad comprendida entre los 18 y 35 años, ambos inclusive en el momento de la solicitud del arrendamiento.

2. Empadronamiento: Acreditar el empadronamiento en el municipio de Tales con una antigüedad mínima ininterrumpida de 10 años inmediatamente anteriores a la fecha de la convocatoria. Excepcionalmente, en caso de convocatorias que queden desiertas, se podrá flexibilizar este requisito si el solicitante acredita vínculos laborales, familiares o educativos previos en el municipio, previo informe favorable de los Servicios Sociales y de la Secretaría municipal.

3. Propiedad y uso de vivienda: No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre ninguna otra vivienda en territorio español.

4. Animales de compañía: Se permitirá la tenencia de animales de compañía siempre que se respeten las normas de convivencia de la comunidad, la normativa sobre bienestar animal y no se produzcan molestias a los vecinos ni daños en la vivienda o elementos comunes.

5. Situación económica: Los solicitantes deberán acreditar unos ingresos anuales de la unidad de convivencia que no supere el 235 % del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), referido a doce pagas, incrementándose dicho umbral en 8.400 € anuales por cada miembro adicional de la unidad de convivencia.

Asimismo, deberán aportar documentación fehaciente que acredite la suficiencia de recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados del arrendamiento de la vivienda y de sus suministros, debiendo alcanzarse, como mínimo, el 150 % del IPREM en cómputo anual a doce pagas. Dicho umbral se incrementará en un 50 % adicional por cada miembro integrante de la unidad de convivencia.

Nº DE MIEMBROS	INGRESO MÍNIMO (150 % IPREM)	INGRESO MÁXIMO (235% IPREM)
1	10.800 €	16.920 €
2	14.400 €	25.320 €
3	18.000 €	33.720 €
4	21.600 €	42.120 €

6. Deudas: No tener deudas pendientes de pago en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Tales ni con otras Administraciones Públicas, salvo que estuvieran aplazadas, fraccionadas o suspendidas.

Artículo 5. Unidad de convivencia

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por unidad de convivencia el conjunto de personas que residan en la vivienda adjudicada, debiendo todos sus miembros cumplir los requisitos establecidos en el artículo anterior, salvo en lo dispuesto en el apartado 2.

Artículo 6. Características y condiciones de la vivienda

1. Las viviendas objeto de esta ordenanza deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad y contarán con el siguiente equipamiento básico:

- Cocina equipada con termo eléctrico, horno, encimera y campana extractora.
- Estancias para sala de estar sin amueblar.
- Dormitorios equipados con estructura de cama y armario, sin incluir colchones ni otros accesorios.
- Dos cuartos de baño equipados con lavabo, inodoro y ducha.
- Instalaciones para los suministros básicos de agua y electricidad.

2. La vivienda se destinará única y exclusivamente a residencia habitual y permanente de la persona o unidad de convivencia arrendataria, debiendo ser ocupada un mínimo de once meses al año. Queda prohibido su uso para fines turísticos, comerciales, profesionales o cualquier otra actividad no residencial.

Artículo 7. Renta del alquiler y gastos

1. El precio del alquiler quedará fijado siguiendo las directrices marcadas por el decreto 180/2024 de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, que en su tenor literal dice lo siguiente: (...) Las rentas o precios de cesión de uso máximos anuales de las viviendas de protección pública, garajes y trasteros vinculados, se establece un 5,5% del precio máximo de venta en vigor a la fecha de formalización del contrato y podrá ser actualizada anualmente de acuerdo con el índice de precios al consumo (IPC) publicado por el instituto Nacional de estadística o cualquier otro índice que lo sustituya, siempre que no supere la renta o precios de cesión de usos máximos vigentes, ni estos resulten inferiores a los de calificación definitiva obtenida en su día.

Por ello para el año 2026 se realizará el cálculo, quedará fijado en un mínimo de 250 euros mensuales, a satisfacer los 10 días naturales primeros del mes.

Adicionalmente, la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento revisará anualmente mediante resolución de esta el precio del alquiler, y lo adaptará a la variación positiva del IPC.

Cualquier otro cambio que difiera de una revalorización del precio conforme al IPC deberá llevar aparejada una modificación de la presente ordenanza, y la competencia para aprobarla será el Pleno de la Corporación.

2. En ningún caso el alquiler podrá superar el 30% de los ingresos netos mensuales del arrendatario. Dicho importe se establecerá teniendo en cuenta las nóminas y declaración de Renta que deberán aportar los usuarios.

3. Los gastos adicionales como el consumo de agua, electricidad, gas y telecomunicación. Correrán a cargo del arrendatario, los cuales deberán ser abonados directamente a los proveedores de los servicios.

Artículo 8. Duración del contrato

1. La duración del contrato de arrendamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La duración del contrato de arrendamiento será de un año, prorrogable obligatoriamente por plazos anuales a voluntad del arrendatario hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de siete años, de conformidad con lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos para arrendadores personas jurídicas. El plazo será de siete años, al ser el arrendador una persona jurídica. El arrendatario podrá desistir del contrato una vez transcurridos los seis primeros meses.

2. El contrato se extinguirá si el arrendatario deja de cumplir alguno de los requisitos esenciales establecidos en el artículo 4 de esta ordenanza, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo que garantice la audiencia del interesado.

3. La finalización del contrato por expiración del plazo o por cualquier otra causa legal se notificará conforme a los plazos y formalidades previstos en la LAU.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS

Artículo 9. Convocatoria y solicitudes

1. El procedimiento de adjudicación se iniciará mediante convocatoria pública aprobada por el órgano municipal competente, que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

2. Las solicitudes se presentarán en el modelo oficial, de forma presencial en el Registro General del Ayuntamiento o telemáticamente a través de la sede electrónica, en el plazo de 20 días hábiles desde la publicación de la convocatoria.

3. Junto a la solicitud, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI /NIE de todos los miembros de la unidad de convivencia.
- Certificado de empadronamiento histórico que acredite el cumplimiento del requisito de antigüedad.
- Justificante de ingresos (última declaración de la Renta, nóminas, etc.).

- Declaración responsable de no ser titular de otra vivienda y de no tener deudas con las Administraciones Públicas.

- Autorización expresa para que el Ayuntamiento realice las verificaciones oportunas.

Artículo 10. Criterios de valoración y sistema de puntuación

La selección se realizará mediante un sistema de baremación objetivo, con un máximo de 100 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

1. Situación económica (hasta 45 puntos): Se valorarán los ingresos anuales de la unidad de convivencia en relación con el IPREM, priorizando las rentas más bajas.

- Ingresos $\leq$ 3,0 veces el IPREM: 45 puntos.

- Ingresos $>3,0$ y $\leq 3,5$ veces el IPREM: 40 puntos.

- Ingresos $>3,5$ y $\leq 4,5$ veces el IPREM: 30 puntos.

- Ingresos $>4,5$ y $\leq 5,5$ veces el IPREM: 15 puntos.

2. Antigüedad de empadronamiento (hasta 40 puntos):

- Más de 18 años: 40 puntos.

- Entre 15 años: 20 puntos.

- 10 años: 10 puntos.

3. Factores sociales (hasta 15 puntos): Se podrán acumular puntos por las siguientes circunstancias, hasta un máximo de 15:

- Ser víctima de violencia de género: 5 puntos.

- Ser víctima o familiar de víctima de terrorismo: 5 puntos.

- Ser joven ex-tutelado (entre 18 y 25 años): 5 puntos.

- Pertenecer a una familia numerosa que haya sufrido un desahucio judicial: 5 puntos.

- Ser menor de 20 años y haber sufrido un desahucio judicial (incompatible con el resto de los factores sociales): 15 puntos.

Artículo 11. Procedimiento de adjudicación

1. Comisión de Valoración: Se constituirá una Comisión de Valoración, compuesta por personal técnico municipal (Secretaría, Intervención y Servicios Sociales), que evaluará las solicitudes y aplicará el baremo.

2. Lista provisional y subsanación: La Comisión publicará una lista provisional de admitidos y excluidos, así como las puntuaciones provisionales, concediendo un plazo de 10 días hábiles para subsanar deficiencias y presentar alegaciones.

3. Lista definitiva y adjudicación: Resueltas las alegaciones, se aprobará y publicará la lista definitiva de adjudicatarios y una lista de reserva ordenada por puntuación.

La lista de reserva tendrá una vigencia de seis meses.

4. Criterios de desempate: En caso de empate, se aplicarán sucesivamente los siguientes criterios:

a) Mayor puntuación en el bloque económico.

b) Mayor antigüedad de empadronamiento.

c) Menor edad del solicitante principal. d) Sorteo público.

Artículo 12. Formalización del contrato

La persona adjudicataria deberá formalizar el contrato de arrendamiento en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la notificación de la adjudicación definitiva. La no formalización en plazo sin causa justificada se entenderá como una renuncia.

CAPÍTULO III: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 13. Derechos del arrendatario

El arrendatario tendrá los derechos reconocidos en la LAU y, en particular, los siguientes:

a) Uso y disfrute de la vivienda como residencia habitual.

b) Exigir al Ayuntamiento las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.

c) Recibir un recibo detallado de los pagos.

d) A la protección de sus datos personales.

Artículo 14. Obligaciones del arrendatario

El arrendatario tendrá las obligaciones establecidas en la LAU y, en particular, las siguientes:

a) Pagar puntualmente la renta y los gastos que le correspondan.

- b) Utilizar la vivienda como residencia habitual y permanente, con la diligencia de un buen padre de familia.
- c) Realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.
- d) Comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio en su situación personal, económica o familiar que afecte al cumplimiento de los requisitos de acceso en el plazo de un mes.
- e) No subarrendar, ceder o destinar la vivienda a otros fines.
- f) Respetar las normas de convivencia.
- g) Permitir la realización de las inspecciones reguladas en esta ordenanza.
- h) Devolver la vivienda al finalizar el contrato en el estado en que la recibió, salvo el menoscabo producido por el tiempo o por causa inevitable.

Artículo 15. Derechos y obligaciones del Ayuntamiento

El Ayuntamiento, como arrendador, tendrá los derechos y obligaciones que le confiere la LAU y la presente ordenanza, destacando la obligación de realizar las obras de conservaciones necesarias y garantizar el uso pacífico de la vivienda.

CAPÍTULO IV: CONTROL, VIGILANCIA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 16. Inspección y control

1. El Ayuntamiento podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

2. Las inspecciones ordinarias se realizarán al menos una vez al año, previa notificación al arrendatario con una antelación mínima de 15 días.

3. Las inspecciones extraordinarias podrán realizarse cuando existan indicios fundados de un incumplimiento grave. La entrada en el domicilio requerirá el consentimiento del arrendatario o, en su defecto, la correspondiente autorización judicial.

Artículo 17. Infracciones

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves:

a) Leves: Retrasos ocasionales en el pago de la renta inferiores a un mes, incumplimientos leves de las normas de convivencia.

b) Graves: El subarriendo o cesión no autorizada, el uso de la vivienda para fines distintos al residencial, la causación de daños significativos por negligencia.

c) Muy graves: El impago de tres o más mensualidades de renta, el fraude documental, la negativa injustificada y reiterada a permitir inspecciones (previa solicitud de autorización judicial).

Artículo 18. Sanciones

1. El ejercicio de la potestad sancionadora requerirá la incoación del correspondiente expediente administrativo, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, garantizando en todo caso el derecho de audiencia del interesado.

2. Las sanciones se graduarán en función de la gravedad de la infracción:

a) Infracciones leves: Apercibimiento por escrito.

b) Infracciones graves: Multa de 100 a 500 euros, sin perjuicio de la obligación de reparar el daño causado.

c) Infracciones muy graves: Resolución del contrato de arrendamiento y/o prohibición de participar en futuros procesos de adjudicación de viviendas municipales por un período de hasta cinco años.

Artículo 19. Régimen de recursos

Contra las resoluciones dictadas en aplicación de esta ordenanza, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que las dictó en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el juzgado competente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Habilitación a la Alcaldía

Se faculta a la Alcaldía-Presidentencia para dictar las resoluciones necesarias para la ejecución y desarrollo de lo previsto en esta ordenanza, así como para resolver las cuestiones interpretativas que puedan surgir, siempre con sujeción a la misma y al resto del ordenamiento jurídico.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles desde el día siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresa.

SEGUNDO. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación.

De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento [<http://tales.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Facultar a Alcalde para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto".

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castellón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Tales, fecha y firma al margen.

Tales, 2 septiembre de 2026.

Vicente Juan Prades Ramos, Alcalde.