

Expte.

DI-1263/2018-6

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE
VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO,
MOVILIDAD Y VIVIENDA
Pº María Agustín 36. Edificio Pignatelli
50004 Zaragoza**

ASUNTO: Sugerencia relativa a la aplicación del Convenio entre el CGPJ, el Gobierno de Aragón y la FAMCP en el caso de desahucio de D. xxxxxx

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 10 de septiembre de 2018, tuvo entrada en esta Institución una queja relativa a los problemas que padeció un ciudadano para obtener una alternativa habitacional ante el desahucio de su vivienda habitual. En la misma, la asociación STOP DESAHUCIOS nos relata la siguiente situación:

“XXXX y XXXX, tenían una vida normalizada, trabajaban los dos en un puesto de ropa. Debido a una enfermedad coronaria, muere su hijo de 18 meses, dejando a su madre y a su hermana mayor en una depresión que les lleva a perder el puesto en el que trabajan, quedándose sin ingreso alguno. Durante este tiempo, tienen otro hijo que nace con un problema congénito de riñón, lo que le obliga a estar alerta cuando tiene un poco de fiebre e ir inmediatamente al hospital, donde muy a menudo permanece ingresado.

Como he dicho, durante este tiempo, se quedan sin trabajo, y por consiguiente sin ingresos, no pueden pagar el alquiler y se encuentran con un procedimiento judicial de desahucio. El Juez da traslado a Servicios Sociales para que investigue si existe una posible situación de vulnerabilidad. I.A.S.S. hace un informe positivo y lo envía al Departamento de Vivienda del Gobierno de Aragón, que le concede, debido a que cumplen con todos los requisitos para inclusión en bolsa por el procedimiento de urgencia, una vivienda en Novillas. XXXX comunica al Gobierno de Aragón el problema que tiene con su hijo y que debido a que en ese momento no tienen vehículo, ni ingresos para ir y volver no pueden ir a esa vivienda. Le hacen firmar una renuncia, que ella cree que solamente se refiere a esa vivienda, pero que en realidad es una renuncia que no le permite pedir ayuda para una vivienda en

alquiler en ninguna administración aragonesa. Debido a esto, llega el día del lanzamiento y tienen que ir a la calle, durante un tiempo dejan a sus hijos en casa de la abuela, madre de ella, y duermen en una furgoneta. Pero como la situación es insostenible, alguien les comenta que hay un piso vacío de Kutxabank y deciden ocuparlo. Kutxabank enseguida se da cuenta y les pone otra demanda para recuperar la posesión, por lo que se encuentran con el segundo procedimiento que les dejará en la calle en poco tiempo, ya hay sentencia, pero todavía no tienen fecha de desalojo.

Stop Desahucios Zaragoza se puso en contacto con la Consejería de Vivienda y se nos convocó a una reunión. Al contarles el caso, el Consejero era la primer vez que oía algo acerca de él y la Consejera no entendía como no se le había concedido vivienda en Zaragoza, ya que en ese momento, abril y mayo de 2017, había viviendas vacías en la ciudad, cosa que nos consta porque se ha ubicado a otros compañeros después de esas fechas. Se nos prometió respuesta a este tema, pero a día de hoy no hemos recibido ninguna. Se les ha demandado varias veces en correos electrónicos junto a otros casos, pero no hemos recibido respuesta. Mientras tanto, XXX y XXX viven horas de incertidumbre, porque, por segunda vez, se encontrarán en la calle en poco tiempo.”

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a mediación, efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 18 de septiembre de 2018 un escrito al Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón recabando información acerca de todos los extremos aludidos en la queja.

TERCERO.- La respuesta del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón se recibió el 16 de octubre de 2018, y en ella hace constar, textualmente, lo siguiente:

“En relación con el escrito de queja registrado con el número de expediente arriba referenciado relativo a una solicitud de información sobre la situación en la Bolsa de Alquiler de Vivienda Social de don XXX y doña XXX, procede informar lo siguiente:

Por Decreto dictado en procedimiento verbal de desahucio n° 01037/2016 del Juzgado de Primera Instancia n° 1 Sección 2 de Zaragoza, se requiere al demandado don XXXX, para que abandone la vivienda por impago de las rentas de alquiler (correspondiente a los meses de mayo, Noviembre y Diciembre de 2016) y se le apercibe del lanzamiento para el 25 de abril de 2017.

La Secretaria Judicial del Juzgado de 1ª Instancia n° 1, Sección 2, de Zaragoza pone en conocimiento del IASS, la solicitud del demandado de que se encuentra en una eventual situación de vulnerabilidad y solicita que se le aplique el Convenio de Colaboración suscrito entre el Consejo del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios

Comarcas y Provincias para la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social.

El informe social, remitido por el Instituto Aragonés de Servicios Sociales de fecha 10 de marzo de 2017, concluye que el demandado cumple con los requisitos de vulnerabilidad exigidos en el Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, poniendo de manifiesto su necesidad de vivienda. Sin embargo, en su valoración, no se hace referencia a lo previsto en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

A la vista de los datos obrantes en el expediente, el día 21 de marzo de 2017 la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, requiere al IASS informe complementario al emitido con fecha 10 del mismo mes y año, en el que se pronuncie expresamente sobre la buena fe del afectado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, ya que el contrato de alquiler en cuestión se firmó en marzo de 2016 y en Mayo de 2016 se produjo el primer impago de la renta del alquiler. La unidad de Convivencia de XXX percibía desde el 01/11/2015 Ingreso Aragonés de Inserción y la prestación por hijo a cargo, sin que se produjera pérdida sobrevenida alguna de recursos económicos con posterioridad a la firma del contrato de alquiler hasta el mes de mayo de 2017.

No obstante lo anterior, el 19 de abril de 2017 la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, solicitó la suspensión del lanzamiento por un plazo mínimo de 25 días para completar los trámites de solicitud de vivienda. En concreto, se estaba a la espera del informe complementario solicitado al IASS. El 20 de abril el Juzgado que instrúa el expediente denegó la suspensión del lanzamiento.

Ante el inminente desahucio (desde la denegación de la suspensión del lanzamiento hasta la fecha prevista del mismo, sólo distaban 2 días hábiles), se les ofreció la única alternativa habitacional adecuada a sus circunstancias que tenía dados de alta los suministros de energía y que los tramites de firma de contrato podían ser inmediatos, situada en la localidad de Novillas. Cuando se le comunicó al interesado la alternativa habitacional que podía ofrecerle la Administración, renunció a ella, según consta expresamente, por no tener vehículo.

Con posterioridad a la firma de la renuncia de la vivienda ofrecida y al lanzamiento de su vivienda, don XXX presentó un informe del centro de salud de fecha 28 de abril de 2017 relativo a YYY, en el que indica se textualmente "Niño controlado en el Hospital Miguel Servet. que en el caso de que presente fiebre sin foco se debe realizar una analítica de orina urgente.

Los técnicos de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en ningún caso le comunicaron que la renuncia a la vivienda de Novillas

conllevaría la pérdida del derecho a pedir ayuda de alquiler en cualquier administración aragonesa.

Lo único que conlleva dicha renuncia es la pérdida de la prioridad para el acceso a una vivienda de la bolsa de alquiler social tal y como prevé la ORDEN de 8 de octubre de 2015, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se modifica la Orden de 12 de agosto de 2013, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, por la que se inicia el proceso de recepción de solicitudes para ser beneficiario de viviendas de la Red de Bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón.

De acuerdo con lo anterior, la unidad de convivencia de don XXX sigue en la bolsa de demandantes de vivienda de Zaragoza en el lugar que les corresponde de acuerdo con los criterios de la citada Orden de 12 de agosto de 2013, lo que no les impide ser demandantes de vivienda en régimen de alquiler en cualquier otra administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En relación con la disponibilidad de viviendas en Zaragoza en la fecha en la que se les ofreció a los interesados la vivienda sita en Novillas, debemos manifestar que sí que había viviendas disponibles en Zaragoza, pero éstas no podrían haberse ocupado en la fecha del lanzamiento ya que los trámites que deben realizarse para su adjudicación (firma del contrato, alta en suministros...), no pueden llevarse a cabo en plazo inferior a 20 días, razón por la que, ante la urgencia, se les ofreció una alternativa habitacional digna conforme a lo previsto en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre.

Por último advertir que en la reunión con la asociación STOP desahucios, únicamente se les indico que en ese momento no se disponía información sobre el caso y que se revisaría el expediente para ver cuáles habían sido las causas por las que se le había ofrecido dicha alternativa habitacional.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En primer lugar, debemos señalar que estamos ante una queja que nos remite a dos situaciones similares aunque diferentes y referidas a dos momentos temporales distintos: una situación de desahucio de la vivienda habitual por falta de pago del alquiler que se produjo en el pasado -abril del año 2017-; y un desahucio de vivienda habitual ocupada sin título que se producirá en un futuro inmediato.

SEGUNDA.- Por lo que se refiere a éste último caso, debemos hacer señalar que al tratarse de una ocupación sin título suficiente, no goza de la

protección establecida por el Convenio firmado entre el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP) que hace referencia a las ejecuciones hipotecarias y por falta de pago de alquiler.

Así, habremos de estar a lo dispuesto en el artículo 441.1.bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, en relación con la ocupación ilegal de viviendas. Dicho artículo establece que *“en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan”*.

En el caso que nos ocupa debemos recomendar a los afectados por el desahucio que consientan ante el juzgado para que puedan realizar la citada comunicación a los servicios sociales e, instar a estos a que tomen las medidas pertinentes.

Tercera.- En relación a la aplicación del procedimiento establecido en el Convenio con el CGPJ en el procedimiento verbal de desahucio 01037/2016 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 Sección 2 de Zaragoza con apercibimiento de lanzamiento para el 25 de abril de 2017, lo primero que debemos señalar es que la entrada de la queja a la que estamos dando contestación en esta Institución ha sido demasiado tardía para poder influir en la solución del caso concreto puesto que las circunstancias han cambiado, fundamentalmente en lo relativo a disponibilidad de viviendas alternativas, si bien nos permite hacer alguna observación de cara a futuros supuestos equiparables.

Comprobamos que se siguieron los trámites preceptivos de tal manera que se dispuso del informe social de vulnerabilidad y del informe complementario de la buena fe de los afectados por el desahucio y se solicitó al Juzgado la suspensión de lanzamiento por un plazo de 25 días para completar los trámites de solicitud de vivienda. Sin embargo, el Juzgado que instruyó el expediente denegó la suspensión del lanzamiento dejando un margen de sólo dos días hábiles para proceder al realojo.

Ante esta urgencia, la Administración -según refiere en su contestación- ofreció la única alternativa habitacional adecuada, con los suministros dados de alta y en situación de poder firmar los contratos pertinentes con el único inconveniente de que no estaba en Zaragoza, si no en Novillas. Reconoce la Administración que había viviendas en Zaragoza pero que no hubiesen podido ocuparse en menos de veinte días.

Es aquí donde, a nuestro juicio, se producen dos circunstancias que podrían haber sido tratadas de forma diferente y haber resuelto la situación planteada de un modo más satisfactorio: de un lado, los afectados deberían haber comunicado la situación médica de su hijo y la necesidad de acudir con

urgencia al Miguel Servet en los frecuentes casos de fiebre sin foco, con anterioridad al lanzamiento y, en todo caso, a la firma de la renuncia, toda vez que es una circunstancia lo suficientemente relevante para ser tenida en cuenta entre los requisitos que determinen la adecuación o no de la vivienda ofertada; y por otro lado, por parte de la Administración, hubo cierta premura a la hora de aceptar la renuncia siendo que había viviendas más adecuadas que, tan sólo con haber arbitrado alguna medida alternativa que hubiera hecho posible la espera, habrían podido ser adjudicadas y resolver la situación de necesidad de los solicitantes por el tiempo necesario para mejorar su estado.

No debemos confundir la urgencia del desalojo que se ve cumplido en un instante con la necesidad de una alternativa habitacional que se debe cubrir durante un tiempo que sea necesario para mejorar sus condiciones económicas y sociales, lo cual, dadas las condiciones del mercado laboral y del mercado inmobiliario hace presumir una duración prolongada en el tiempo.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón la siguiente **SUGERENCIA**:

Primera.- Que este atento a la posible comunicación que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 441.1.bis de La Ley de Enjuiciamiento Civil, puedan recibir los servicios sociales sobre el desalojo de las personas de referencia para, en la medida de lo posible, tener en cuenta la situación acaecida en el anterior expediente a la hora de adoptar las medidas de protección que procedan.

Segunda.- Que en aquellas situaciones, que por la urgencia a la hora de desalojar la vivienda habitual y las distintas situaciones de disponibilidad en las que se encuentren las diversas unidades disponibles del parque de vivienda de la Bolsa de Alquiler Social, no se pueda adjudicar la que mejor se ajuste al caso concreto, se estudien alternativas temporales que permitan diferir la adjudicación definitiva al momento en que esté plenamente disponible la vivienda más adecuada.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias

formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 29 de octubre de 2018

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

ÁNGEL DOLADO PÉREZ