

Expte. DI-955/2004-11

EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 29 de junio de 2004 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía que:

“Le informan de que no puede inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, ya que son propietarios de una vivienda de 56,91 m2.

Le han indicado, que en su situación existen unas excepciones y que para que sean contempladas debe presentar un informe de un arquitecto en el que se declare que la vivienda no reúne condiciones de habitabilidad, por goteras, mala ventilación etc.

La presentadora de la queja manifiesta que ese informe, según le han indicado en el Colegio de Arquitectos, le costará unos 400€, además su vivienda reúne condiciones de habitabilidad, y el motivo por el que desea inscribirse en el Registro es por poder optar a una vivienda de mayor superficie, ya que se trata de un matrimonio con dos hijos de 1 y 3 años sólo disponen de un baño, y la superficie les resulta muy ajustada.

Igualmente le han informado de que si tuviera un tercer hijo y fueran familia numerosa si que podrían optar a una vivienda de 120 metros.

Toda esta situación le parece injusta, ya que un joven soltero sin cargas familiares puede optar a una vivienda de 90 m2 con dos baños, y por otra parte considera que, entre los 56 m2 que tiene su vivienda para cuatro miembros, y los 120 m2 a los que podría optar si fueran cinco miembros, debería existir una situación intermedia.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 21 de julio de 2004 se solicitó información al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre las normas que regulan de forma específica y detallada la superficie útil mínima por miembro de la unidad familiar, y la inadecuación de la vivienda que suponga una merma de su funcionalidad para la unidad familiar en función de la composición de la misma, así como cuales son las previsiones de las normas de aplicación para esas situaciones.

Tercero.- Con fecha 10 de noviembre de 2004 se recibió contestación del Director General de Vivienda y Rehabilitación en el que señala que:

“La Ley 24/2003, de 46 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida, así como del Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas en Aragón, crean el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida como instrumento necesario para gestionar (a cada vez: mayor demanda de vivienda protegida, garantizando que los ciudadanos para ser beneficiados con una vivienda de este tipo, reúnan todos y cada uno de los requisitos establecidos en la mencionada normativa.

Estos requisitos están relacionados en el artículo 20 del Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, y entre ellos se encuentra el tener necesidad de vivienda, exigiendo que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad.

En el artículo 21 del mismo Decreto, se establecen los casos concretos en los que se considera que la vivienda propiedad o a disposición del solicitante de vivienda protegida, no se considera adecuada para la unidad convivencial. Son nueve supuestos tasados en los que concurren unas circunstancias muy especiales, que impiden o dificultan a la unidad de convivencia residir en la vivienda. El supuesto que plantea el interesado en su queja no se encuentra reconocido en dicho artículo, por lo que, correctamente, se les denegó la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

En resumen, la nueva normativa sobre vivienda protegida, prioriza a las unidades de convivencia que carecen totalmente de vivienda y tienen unos ingresos familiares limitados para hacer frente a (a compra de una vivienda libre. El artículo 21 del Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón recoge unos supuestos excepcionales en los que se permite la inscripción a pesar de disponer de vivienda. En ningún caso se pretende recoger todos los supuestos en los que una vivienda puede ser inadecuada, sino que son aquellos en los que concurre alguna circunstancia concreta que hace imposible residir en la vivienda o que agrava la situación del propietario. En concreto, la que menciona el interesado en su queja es el apartado g) del artículo 21, que recoge la posibilidad de inscribirse como solicitantes de vivienda protegida, “cuando la unidad de convivencia conste de cinco o más miembros, o constituyan familia numerosa, siempre que la vivienda que ocupen ten una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona”.

Por tanto, en los demás supuestos no tasados, siempre cabe la posibilidad de que los interesados procedan a la venta de la vivienda de su propiedad que consideran inadecuada, obteniendo con dicha venta ciertos recursos económicos que les faciliten el acceso a una nueva vivienda libre.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se

pone de manifiesto que:

Primera.- El artículo 21 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida establece que *“El Gobierno de Aragón establecerá los procedimientos y requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro. En todo caso, para ser inscrito en el Registro, el solicitante deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos.... Y entre ellos señala en el apartado b) el de tener necesidad de vivienda.*

El citado artículo considera que *“no existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la fecha de la solicitud de la inscripción en el Registro. El Gobierno establecerá los supuestos en los que la vivienda no resulta adecuada para la unidad de convivencia o se presume que no está a su disposición.*

Segunda.- El artículo 21 de Decreto 80/2004 de 13 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, desarrolla el concepto de *“necesidad de vivienda”,* y considera que no son viviendas adecuadas las que relaciona en los apartados a), b),c),d),e),f),g),h) i), siguientes, y entre ellas en el apartado g) *“las ocupadas por unidades de convivencia de cinco o mas miembros, o familias numerosas, siempre que resulte una ratio inferior a 14 m2 útiles por persona”.*

Tercero.- La norma considera que no existe necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tiene a su disposición en propiedad, derecho de superficie o usufructo una vivienda adecuada.

Con respecto a la superficie de la vivienda, el artículo 21, g) establece taxativamente una ratio de 14 m2 útiles por persona, para considerar si hay o no necesidad de vivienda. No se establece ningún otro parámetro que permita evaluar la adecuación de la vivienda y su funcionalidad para la unidad de convivencia, ni se hace referencia alguna a la normativa vigente, a diferencia de lo establecido en el artículo 21, c) que al señalar el criterio de *“no reunir condiciones mínimas de habitabilidad”* se remite expresamente a las establecidas por la normativa vigente.

En este sentido y en el supuesto concreto planteado en la queja, al tratarse de 4 miembros de unidad familiar y tener una vivienda en propiedad de 56,91 m2 útiles, se considera que no hay necesidad de vivienda, ya que según la ratio establecida con 56 m2 útiles tienen una vivienda suficiente.

Ahora bien, en determinados supuestos, esta norma puede resultar excesivamente rígida, ya que no tiene en cuenta más que los metros cuadrados útiles sin entrar a valorar ninguna otra cuestión como composición, distribución, programa y superficies mínimas de las habitaciones que puede tener una gran incidencia en determinadas circunstancias.

Cuarta.- El concepto **“superficie útil”** establecido para las viviendas de Protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre sobre

política de vivienda, se entiende como tal, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo se incluye la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Es decir que dentro de la superficie útil de la vivienda, podría incluso estar incluida la correspondiente al 50% de una terraza o tendedero, que sin embargo no puede ser utilizada como estancia o dormitorio.

Quinta. - La normativa de viviendas de protección oficial, además de fijar las superficies útiles máximas y mínimas, contempla determinadas circunstancias. En este sentido la Ordenanza 9ª de Viviendas de Protección Oficial, establece el programa mínimo de que debe constar la vivienda familiar, y señala como superficie útil mínima y máxima las siguientes:

Vivienda de	Superficie útil mínima (m2)	Superficie útil máxima (m2)
Un dormitorio	40	70
Dos dormitorios	50	70
Tres dormitorios	60	90
Cuatro dormitorios	70	90

Igualmente la Ordenanza 17ª establece las superficies mínimas de las habitaciones y fija la superficie útil mínima de la estancia, y la acumulada de estancia, cocina comedor, en función del número de dormitorios. También señala que la superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m2.

Sexta.- El Real Decreto 1/2002 de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el Plan 2002-2005, establece como requisito para acceder a la financiación cualificada *“que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida cuando el valor de la vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida o del 60% en el caso de familias numerosas. Esto en lo que se refiere al valor cuando ya se dispone de una vivienda. En lo que se refiere a la superficie, no marca ratios, solo señala que la superficie máxima son 90 m2 y 120 cuando se trate de familias numerosas. (Art. 3 f)*

Con arreglo al Real Decreto, si se es propietario de una vivienda libre en la misma localidad, en función del valor de la vivienda libre puede accederse a financiación cualificada, ya que hay una estimación de su valor en relación con la vivienda protegida que se trata de adquirir.

Según la respuesta remitida por la Administración, en el Decreto 80/2004 de 13 de abril se prioriza a las unidades de convivencia que carecen totalmente de vivienda y se considera que en los demás supuestos no tasados por la norma (vivienda en propiedad con una ratio superior a 14 m2 útiles por persona) siempre

cabe la posibilidad de que los interesados procedan a la venta de la vivienda de su propiedad que consideran inadecuada, obteniendo con ella recursos económicos que les faciliten el acceso a una nueva vivienda libre. No hay nada que objetar a la finalidad pretendida, pero no se estima el posible valor de esa vivienda, que en muchas circunstancias puede ser insuficiente y requerir un excesivo esfuerzo económico para poder disfrutar de una vivienda mas funcional y adaptada a las necesidades familiares.

En la misma situación, si esta unidad de convivencia tuviera un miembro mas (con lo que sería familia numerosa) podría optar a una vivienda de Protección oficial de 120 m² útiles, lo que supondría una ratio de 24 m² útiles por persona. Parece desproporcionado que por disponer de 0,97 m² de mas sobre la ratio, y sin tener en cuenta ninguna otra circunstancia, se deniegue la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y se impida por tanto optar a la adjudicación de una vivienda protegida.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

RECOMENDACIÓN

Que para poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón en los supuestos de que los solicitantes tengan a su disposición una vivienda, y poder valorar la necesidad de vivienda y si es o no adecuada para la unidad de convivencia, se contemplen otras circunstancias como composición, distribución, programa, funcionalidad de la vivienda y en su caso valoración de la misma, y no solo la ratio de 14 m² útiles por persona.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

30 de Noviembre de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE