

SR. GERENTE DE LA
SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN
URBANA, S.L.
San Pablo, 48
50003 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 26 de diciembre de 2003 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía:

La Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza S.L., gestiona un programa de viviendas de alquiler destinadas a familias con escasos ingresos económicos. Para ese fin aprobó unas normas que tienen por objeto regular las condiciones que han de cumplirse para acceder a las viviendas, así como el procedimiento de solicitud y los derechos y deberes de los arrendatarios.

La norma 3ª titulada "Destinatarios" fija los requisitos, y en el apartado F dice que *"todos los miembros de la unidad familiar tendrán que estar al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Zaragoza"*.

Cuando algún miembro de la unidad familiar tiene pendiente el mas mínimo pago, incluidas las multas de aparcamiento, se desecha su solicitud y se le conmina a que presente recurso y nueva solicitud.

Considero esta norma excesivamente lesiva ya que se trata de solicitantes con escasos recursos y se agrava por las condiciones especialmente duras que existen en la actualidad para acceder a una vivienda digna.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 26 de diciembre de 2003 se solicitó información a la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza S.L. sobre la referida cuestión, y concretamente sobre cual es el procedimiento detallado que regula la adjudicación de estas viviendas..

Tercero.- Con fecha 14 de enero de 2003 se recibió contestación en la que se señala que:

“La normativa es conocida y se aplica previamente. Este requisito se exige a todos los solicitantes por igual. Además el nuevo procedimiento para solicitar estas viviendas permite renovar la solicitud una vez abonada la deuda o acordado su pago en el Ayuntamiento.”

Se solicitó ampliación de información al objeto de que se remitiera la norma que regula la adjudicación y el procedimiento, y con fecha 22 de marzo de 2004 se recibió la información requerida, en la que manifiestan que:

1.- Previamente a la presentación de la solicitud, cuando se informa a los interesados sobre los requisitos a cumplir y documentación a aportar, se hace hincapié en aspectos como el de estar al corriente de pagos, impuestos, tasas, arbitrios y sanciones con el Ayuntamiento, que resultan de cumplimiento obligado.

El Ayuntamiento informa a los interesados de los conceptos y cuantía de la deuda, ofreciendo en lo posible aplazamientos de pago. Dichos compromisos resultan suficientes para poder presentar la solicitud de vivienda en la S.M.R.U.

Además, es un asunto que ha sido comentado con los Centros Municipales de Acción Social y Entidades Sociales que están habitualmente en contacto y suelen apoyar a los solicitantes, que conocen el requisito y la forma de resolverlo antes de presentar la solicitud.

2.- A todas las solicitudes con entrada en esta Sociedad desde el 3 de marzo de 2003 hasta el 31 de agosto de 2003, cuya comprobación administrativa se efectuó a partir de septiembre de 2003 y el solicitante de una vivienda o algún miembro de su unidad familiar no estaba al corriente de pagos se les comunicó el motivo de la denegación y se les dio un plazo de más de un mes para subsanar este requisito y presentando justificación acreditativa mantuvieron el mismo número de solicitud.

3.- A partir de septiembre de 2003, las solicitudes son revisadas administrativamente en el plazo aproximado de un mes. Si no cumplen el requisito citado se deniega la solicitud, pero pueden volver a presentar solicitud en cuanto han resuelto la cuestión, y se rescata toda la documentación anteriormente aportada.

El retraso en el orden es mínimo en este plazo y permite a la vez respetar el esfuerzo de los que cumplen los requisitos en el momento de presentar la solicitud, como indican las normas.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se pone de manifiesto que:

Primero.- Las normas que regulan las condiciones que han de cumplirse para acceder a las viviendas de alquiler propiedad de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza S.L. (SMRU), fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la citada Sociedad en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2002, y publicadas en el B.O.P. nº 49 de 1 de marzo de 2003.

En la norma 3ª Destinatarios de las viviendas, se señala que podrán acceder a las viviendas municipales de alquiler las unidades familiares que cumplan los requisitos que a continuación señalan, y entre ellos en el apartado f) se establece el de que, *“todos los miembros de la unidad familiar tendrán que estar al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza”*.

Se establece específicamente en la norma, el requisito de que para acceder a las viviendas los adjudicatarios estén al corriente de pagos con el Ayuntamiento.

Segundo.- Las citadas normas regulan el procedimiento de acceso y adjudicación, y concretamente en la norma 7ª, se señala que los solicitantes deberán presentar junto con la instancia la documentación que se relaciona, y establece la documentación que debe presentarse con la finalidad de justificar el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Entre otros documentos debe presentarse una autorización escrita de todos los miembros de la unidad familiar para consultar en su nombre los datos de que dispone la Administración sobre su situación en lo referente a los requisitos para el acceso a estas viviendas indicados en la norma 3ª y 4ª.

Es la propia Sociedad Municipal la que a partir de esta autorización, solicita del Ayuntamiento los datos sobre deudas pendientes de pago.

Tercero.- La norma 8ª, establece que presentada la solicitud, se comprobará que la documentación está en regla. De no ser así, se requerirá al firmante para que en el plazo de diez días acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si no lo hiciese, se le entenderá desistido de su solicitud y se procederá al archivo de la misma.

Revisada la solicitud en cuanto a los requisitos indicados en la Norma 3ª y 4ª se considerará admitida o no la solicitud, y se informará al solicitante no admitido de la denegación y del motivo de la misma.

Cuarta.- Desde el 3 de marzo de 2003 hasta el 31 de agosto de 2003, según manifiesta en su escrito de contestación a la petición de información la propia Sociedad Municipal, cuando el solicitante de una vivienda o algún miembro de su unidad familiar no estaba al corriente de pagos, se les comunicaba esa situación y se les daba un plazo de un mes para subsanarlo y presentar justificación acreditativa y se mantenía el mismo número de solicitud. Es decir, a efectos de procedimiento se consideraba que era un defecto subsanable, y una vez subsanado continuaba la tramitación del expediente.

Desde esa fecha si no se cumple el requisito de estar al corriente de pagos con el Ayuntamiento, se deniega la solicitud. Por tanto, se ha modificado por parte de la S.M.R.U. el criterio de considerarlo un requisito subsanable, y a partir de esa fecha, se considera un motivo de exclusión, ya que se deniega la solicitud, se archiva el expediente, y es necesario volver a presentar en su momento una nueva solicitud.

Quinta.- Si bien la S.M.R.U. en su escrito manifiesta que el retraso en el orden es mínimo y permite a la vez respetar el esfuerzo de los que cumplen los requisitos en el momento de presentar la solicitud, tal y como se expresa en la norma, estar al corriente de pagos con el Ayuntamiento, es un requisito para acceder a las viviendas municipales de alquiler (esto se produce en el momento que se notifica la adjudicación) y no un requisito necesario para admitir la solicitud a trámite.

Hay que tener en cuenta que aún en el supuesto de que el solicitante y todos los miembros de la unidad familiar estuvieran al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones con el Ayuntamiento en el momento de presentar la solicitud, y estas resultaran admitidas a trámite, en el plazo que media entre la fase de estudio por los servicios técnicos y valoración de las solicitudes aplicando el baremo establecido, y la Resolución de la adjudicación de las viviendas por el Consejo de Administración de la S.M.R.U., puede igualmente producirse el impago de una tasa, arbitrio o sanción girada en ese periodo de tiempo, lo que exigiría a efectos procedimentales una permanente evaluación y revisión de las solicitudes en trámite.

Tratándose de unas viviendas promovidas por la Sociedad Municipal, es adecuado exigir que los ciudadanos que accedan a ellas, estén al corriente de sus obligaciones con el Ayuntamiento, sin embargo considerando que estas viviendas van dirigidas a sectores de población con escasos niveles de ingresos, y que la finalidad que se pretende es facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los ciudadanos que de otra forma tendrían grandes dificultades para acceder a ellas, puede resultar en algunos casos desproporcionado, el hecho de que porque algún miembro de la

unidad familiar tenga alguna deuda con el Ayuntamiento impida a toda la familia el que su solicitud se admita a trámite, y tengan que volver a presentar una solicitud participando en un nuevo procedimiento.

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

SUGERENCIA

Que atendiendo a las especiales circunstancias que concurren en los solicitantes de estas viviendas, en los supuestos en que se compruebe que algún miembro de la unidad familiar no está al corriente de pago con el Ayuntamiento de Zaragoza, no se proceda a la denegación y se considere que es un defecto subsanable que no impide la admisión a trámite de la solicitud.

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

20 de Julio de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE