

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

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 15 de julio de 2004 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 que:

“Se ha establecido el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial, y para poder inscribirse en el mismo le exigen un certificado del Catastro que cuesta 10,46 €. Y un informe de un arquitecto en el que se especifique el estado de su vivienda.

Según manifiesta el presentador de la queja, su mujer tiene una minusvalía del 67% de artrosis reumatoide progresiva y viven en un piso de propiedad sin ascensor, por ello quieren solicitar una vivienda de protección oficial con ascensor.

No dispone de economía suficiente para realizar esos gastos, máxime teniendo en cuenta que después de realizarlos, es posible que no resulte adjudicatario en el sorteo”.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 9 de septiembre de 2004 se solicitó información al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre las normas o procedimiento aplicable.

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 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida, así como el 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 obtener información y gestionar la cada

vez mayor demanda de vivienda, consecuencia de la espectacular subida de precios de la vivienda libre y la creciente dificultad de la economía familiar para acceder a las mismas.

Con el Registro se busca conseguir la máxima transparencia y objetividad a la hora de adjudicar las viviendas protegidas, garantizando que los ciudadanos beneficiados con una vivienda y la inversión pública que conlleva, reúnan todos y cada uno de los requisitos establecidos en la mencionada normativa.

Entre los requisitos relacionados en el artículo 20 del Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, se encuentra el de tener necesidad de vivienda, exigiéndose por tanto que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad.

La manera de acreditar dicha necesidad de vivienda es a través de certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad, que indiquen la titularidad de bienes inmuebles respecto a la unidad de convivencia que se desea inscribir.

La falta de acreditación anticipada por parte de los interesados de la necesidad de vivienda, llevaría al agravio de privar de una vivienda concreta a la unidad de convivencia tras la celebración del sorteo de las viviendas, al comprobar que dicha unidad sí poseía una vivienda adecuada en la que residir, y que por tanto no cumplía los requisitos establecidos en la normativa. En resumen, la exigencia de este certificado por parte de la Diputación General de Aragón se considera imprescindible para evitar agravios mayores.

Si bien al certificado catastral se accede de forma directa por parte de la Administración Autonómica, sin exigir al interesado contraprestación económica alguna gracias a las gestiones de esta Dirección General, el arancel establecido por el Registro de titulares de bienes inmuebles para la obtención de la nota de la consulta lo fija la administración estatal siendo totalmente independiente de la Administración autonómica.

Respecto a la exigencia de un informe de arquitecto que especifique el estado de la vivienda que posee la unidad de convivencia, es consecuencia de lo establecido en el artículo 21, c) para los supuestos en que la unidad sí posee una vivienda, pero la misma no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad. Se trata de supuestos concretos y tasados, en los que se considera que los interesados tienen necesidad de vivienda y por tanto pueden inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

Es evidente que la comprobación de que la vivienda no reúne dichas

condiciones mínimas, no puede dejarse a criterio de cualquiera, sino que ha de ser acreditado por una persona que cuente con los conocimientos técnicos necesarios, además de una cierta objetividad.

La no comprobación anticipada del cumplimiento de estos requisitos, conllevaría la posibilidad de que la mayoría de la población se pudiera inscribir en el registro con independencia de sus condiciones reales, originando una extraordinaria dificultad en la gestión del mismo, hasta el punto que podría anularse su eficacia, y, por tanto, redundaría en perjuicio de la población que desea acceder a una vivienda protegida.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

Primera.- En el Capítulo IV de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida se establece y regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

En el artículo 20. 1 se establece que la inscripción y verificación del cumplimiento de los requisitos de adjudicación de viviendas protegidas tanto de promoción pública como privada corresponde a la Administración autonómica.

Por su parte el artículo 20.2 establece la obligatoriedad de la inscripción en el registro para todas las unidades de convivencia interesadas en acceder a viviendas protegidas, requisito sin el cual no se puede acceder a una vivienda.

El artículo 21 señala que el Gobierno de Aragón establecerá los procedimientos y requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del registro, y establece los requisitos mínimos que deben reunir los solicitantes:

a).- Alguno de los futuros titulares de la vivienda habrá de residir en un municipio de Aragón y acreditarlo mediante certificado de empadronamiento en el que conste la fecha de antigüedad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.

b).- Tener necesidad de vivienda. 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 solicitud de la inscripción. 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 Decreto 80/2004 de 13 de abril del Gobierno de Aragón, aprueba el Reglamento del registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, y señala que las finalidades del Registro que se crea son facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas protegidas y proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones adecuar sus programaciones a la demanda existente.

En el artículo 11.2 del citado Decreto se contempla que los datos incluidos en el Registro serán los aportados voluntariamente por el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración, en virtud de las autorizaciones dadas para ello por los solicitantes, y el artículo 12.2 establece la gratuidad de la inscripción.

Tercera.- El artículo 21.1 dice que la unidad de convivencia habrá de tener necesidad de vivienda y 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 Decreto considera como norma general, que no pueden inscribirse en el Registro y por tanto no pueden optar a una vivienda de protección oficial, las unidades de convivencia que dispongan de una vivienda adecuada en propiedad, derecho de superficie o usufructo, y establece unas circunstancias excepcionales por las cuales aun disponiendo de vivienda, se considera que estas no son adecuadas y por tanto pueden acceder al Registro de Solicitantes.

El artículo 21.2, desarrolla el concepto de vivienda adecuada, y considera que **no son viviendas adecuadas** las que relaciona en los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), concretamente, en el apartado f) señala a “las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulta posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, cuando algún miembro de la unidad de convivencia acredite la condición de *discapacitado con movilidad reducida* permanente”, siempre que la vivienda que haya de adquirir si cumpla dichas determinaciones, este sería el supuesto del presente expediente.

El citado artículo 7 de la Ley 51/2003 señala:

Las medidas contra la discriminación podrán consistir en prohibición de conductas discriminatorias y de acoso, exigencias de accesibilidad y exigencias de eliminación de obstáculos y de realizar ajustes razonables.

A estos efectos, se entiende por:

a) Conducta de acoso: toda conducta relacionada con la discapacidad de una persona, que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

b) Exigencias de accesibilidad: los requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal de diseño para todos.

c) Ajuste razonable: las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

A este fin, las Administraciones públicas competentes podrán establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a sufragar los costes derivados de la obligación de realizar ajustes razonables.

Las discrepancias entre el solicitante del ajuste razonable y el sujeto obligado podrán ser resueltas a través del sistema de arbitraje previsto en el artículo 17, de esta Ley, sin perjuicio de la protección administrativa o judicial que en cada caso proceda.

El artículo 7 de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre cuando se refiere al ajuste razonable no concreta ni define parámetros que objetivamente permitan evaluarlos por lo que el informe de un técnico se tendría que limitar a especificar si el edificio dispone o no de ascensor.

Cuarta.- La Ley 3/1997, de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación, en su artículo 3 habla de las personas con movilidad reducida que temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de desplazarse, y en su artículo 9 dispone la reserva de vivienda para personas con movilidad reducida en las promociones de viviendas de protección oficial.

El Decreto 19/1999, de 9 de febrero del Gobierno de Aragón obliga a los promotores de viviendas que reciben ayudas públicas a reservar un porcentaje de viviendas para las personas con movilidad reducida.

Igualmente en el Decreto 80/2004 de 13 de abril, artículo 35 se contemplan los cupos de reserva y se establece el número de viviendas reservadas a minusválidos con movilidad reducida de carácter permanente, remitiendo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/1997 de 7 de abril y el artículo 25 del Decreto 19/1999 de 9 de febrero del Gobierno de Aragón, pero sin definir lo que se entiende por movilidad reducida y sin indicar a que porcentaje de minusvalía reconocido por el IASS corresponde.

Podemos concluir, que en la normativa está contemplado el término *movilidad reducida permanente* pero sin que este definido con claridad. A efectos de considerar si esa situación justifica que no es una vivienda adecuada, y que por tanto los solicitantes, a pesar de disponer de una vivienda a su disposición en propiedad, derecho de superficie o usufructo, están incluidos en las situaciones excepcionales que señala la normativa y que por tanto pueden ser inscritos en el registro de Solicitantes, sería necesario que se definiera que se entiende por movilidad reducida permanente y que se establecieran, los supuestos concretos a que se refiere la norma, de esa forma, el interesado en inscribirse en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas, podría mediante certificación del órgano competente acreditar su situación.

Como bien manifiesta la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en el informe remitido, es evidente que la comprobación de que el edificio o la vivienda no reúne las condiciones mínimas, no puede dejarse a criterio de cualquiera, sino que ha de ser acreditado por una persona que cuente con los conocimientos técnicos necesarios, además de una cierta objetividad.

Por ello, debería ser la propia administración la que una vez acreditada la situación de *movilidad reducida permanente*, evaluara si un edificio cumple o no las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores y si resulta o no posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, en relación con las circunstancias justificadas por el interesado, evitando a los solicitantes un gasto en certificaciones técnicas que contemplan el aspecto técnico, pero no pueden valorar mas que desde un punto de vista subjetivo, la adecuación del edificio a las necesidades específicas de la unidad de convivencia.

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 por la Administración competente se determine el concepto movilidad reducida permanente, y se establezcan los supuestos concretos a que se refiere, a efectos de poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, en los supuestos del artículo 21. 2 f) referido a los solicitantes que aun teniendo a su disposición una vivienda, esta no resulta adecuada, por estar ubicada en un edificio que no cumple las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, y en tanto se establezcan, se admitan todos los supuestos y grados de discapacidad por movilidad reducida de carácter permanente.

Que sea la propia Administración la que por medio de sus técnicos, evalúe si un edificio cumple o no las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores y si resulta o no posible un ajuste razonable, en relación con las circunstancias justificadas por el interesado.

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.

10 de Diciembre de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE