

Expte.

DI-1496/2005-11

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN
URBANA
Sr. GERENTE
C/ San Pablo, 61
50003 ZARAGOZA**

20 de enero de 2006

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 22 de noviembre de 2005 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:

"Tiene un contrato de arrendamiento con la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, de la vivienda sita en Plaza. San Bruno nº 8, 2º A que se renueva cada cinco años. Recientemente ha recibido una carta en la que le notifican que no van a renovar el contrato del piso que tiene en la actualidad de 85 m2, ya que tiene unos ingresos superiores al baremo establecido, y le ofrecen una vivienda más pequeña.

Le ofrecen una vivienda de un dormitorio, y ella desea tener una vivienda de dos dormitorios, ya que tiene una hija que en la actualidad por motivos de trabajo se ha trasladado a Madrid, pero viene a Zaragoza todos los fines de semana, y además tiene siete hijas que no residen con ella, pero necesitan espacio para acoger a su extensa familia cuando la visitan.

Ha solicitado en numerosas ocasiones entrevistarse con el Gerente de la Sociedad Municipal para exponer su problema, pero no le han dado cita."

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 29 de noviembre de 2005 se solicitó información al Gerente de la Sociedad Municipal de Rehabilitación, y se reiteró con fecha 23 de diciembre de 2005, al no haber recibido respuesta sobre la referida cuestión.

Tercero.- Con fecha 30 de diciembre de 2005 se recibió la contestación solicitada en la que señala que:

La presentadora de la queja, ha sido arrendataria de la vivienda 2º A de la Plaza San Bruno de Zaragoza, propiedad de la Sociedad Municipal, desde el año 1992, habiéndose suscrito varios contratos entre las partes siempre sobre la misma vivienda.

El último contrato de arrendamiento se formalizó con fecha 1 de marzo de 2000. El plazo del contrato era de un año con prórroga obligatoria hasta la duración mínima de cinco años que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Con fecha 25 de enero de 2005, la presentadora de la queja recibió comunicación fehaciente fechada el día 20 de enero de 2005 por la que la Sociedad arrendadora le notificaba, a los efectos prevenidos en el artículo 10 de la L.A.U., que no se prorrogaría de forma automática el contrato de arrendamiento, por lo que finalizaba el plazo del contrato el día 1 de marzo de 2005.

El motivo de no prorrogarlo no es otro que el cambio de sus circunstancias familiares respecto de la situación inicial. Cuando se inició la relación arrendaticia en el año 1.992 la interesada tenía a su cargo a cinco hijas, por lo que se le adjudicó una vivienda de cuatro dormitorios dado el número de miembros de la unidad familiar, pero en la actualidad su situación ha cambiado, ya que todas las hijas se han independizado y no residen con la madre, pasando a estar compuesta su unidad de convivencia por un solo miembro.

Dado que se trata de viviendas sociales, no podía seguir ocupando una vivienda de 5 habitaciones, ya que no se ajusta a los criterios del programa de viviendas de alquiler de la Sociedad Municipal, máxime teniendo en cuenta la gran demanda existente de vivienda social.

Hay que hacer constar que por parte de la Sociedad y para no causar ningún perjuicio, se le ofreció el arrendamiento de otra vivienda en la misma plaza, mas adecuada a su situación familiar al tener 1 dormitorio y un salón.

En el mes de septiembre pasado, la interesada a través de su abogado aceptó el ofrecimiento y solicitó un borrador del nuevo contrato, pero finalmente ha cambiado de opinión y ahora rechaza esta propuesta, negándose a trasladarse a la nueva vivienda y a desalojar la que ocupa en la actualidad, por lo que la Sociedad Municipal, se ha visto obligada a requerirle por conducto notarial para que proceda al desalojo y entregue las llaves.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Los arrendamientos de las viviendas sociales promovidas por la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza S.L., se regulan por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Segunda.- El artículo 9.1 de la citada Ley establece, que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El artículo 10 señala que si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

La Sociedad Municipal, ha cumplido con los plazos establecidos por la norma, y le comunica con la antelación necesaria, su voluntad de no prorrogar el contrato. El motivo de no prorrogarlo, no es como señala la interesada en su escrito, tener ingresos superiores al baremo, sino la no adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.

Tercera.- Al tratarse de viviendas que deben cumplir una finalidad social, y que están destinadas a solicitantes que reúnen una serie de requisitos en cuanto a ingresos y en cuanto a necesidad de vivienda, parece razonable, que las superficies de las viviendas a adjudicar sean las adecuadas a la composición familiar de cada una de las unidades de convivencia. Así se hizo en la primera adjudicación que se realizó a favor de la presentadora de la queja en 1992, ya que al tener una composición familiar de 6 miembros, le fue adjudicada una vivienda de cuatro dormitorios.

En este sentido, el Decreto 80/2004 de 13 de abril del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, señala en el artículo 21.2.g como una de las circunstancias para justificar la necesidad de

vivienda la de ocupar viviendas en las que resulte una ratio inferior a 14 m² útiles por persona. Igualmente en sus artículos 34 y siguientes en los que regula el procedimiento de selección y adjudicación de las viviendas protegidas, señala que en la resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento, pueden establecerse cupos de reserva, entre otros, el de viviendas para unidades de convivencia de dos o más miembros, o específicamente para familias numerosas, igual que para unidades monoparentales con hijos menores de edad.

Es decir que la norma prevé que se reserven viviendas en función de su superficie, para cubrir necesidades específicas en función de la composición de la unidad de convivencia a las que van destinadas.

Cuarta.- De la información recibida en cuanto a las actuaciones realizadas por la Sociedad Municipal se deduce, que el ofrecimiento que se realizó a la presentadora de la queja, a través de su abogado, es la de arrendarle una vivienda de 1 dormitorio, mientras que ésta manifiesta, que la estancia de su hija (que hasta ahora convivía con ella) en Madrid, es temporal y se traslada a Zaragoza los fines de semana, por lo que desearía tener dos dormitorios.

Esta situación temporal que le causa problemas en cuanto a la superficie de la vivienda, de un dormitorio, es la que ha querido explicar directamente en esa Sociedad Municipal, y tratar de solucionar, sin que hasta el momento haya podido tener una cita o entrevista para exponer su situación.

Es obvio y manifiesto el esfuerzo realizado por esa Sociedad Municipal en la gestión de las viviendas sociales de arrendamiento, una de las modalidades de cesión más demandadas por los ciudadanos y con escasa oferta, por ello es imprescindible que ese esfuerzo se refleje en el funcionamiento cotidiano de los servicios, y que los ciudadanos obtengan una respuesta concreta a la petición que formulan.

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 se facilite a la interesada la posibilidad de exponer su situación respondiendo a sus numerosas solicitudes de entrevista, y a la vista de lo manifestado y de las circunstancias alegadas debidamente justificadas, se estudie por esa Sociedad Municipal la posibilidad de adjudicarle en arrendamiento una vivienda que se adapte en cuanto a su programa y distribución a la situación concreta.

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

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE