

0Expte.

DI-352/2006-11

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES**

**DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

17 de julio de 2006

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Ante las informaciones recibidas referentes a la cancelación de contratos de arrendamiento y devolución de las Fianzas depositadas, y la distinta forma de tramitarse en Teruel y en Zaragoza, por esta Institución, al amparo de las facultades conferidas por el artículo 2.3 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, de las Cortes de Aragón, reguladora de la Institución del Justicia, inició con fecha 15 de marzo de 2006 un expediente de oficio que ha quedado registrado con el número de referencia arriba indicado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros

Concretamente se refería, a que mientras en el Servicio Provincial de Zaragoza, la cancelación de los contratos de arrendamiento y la solicitud de devolución de Fianza depositada se realiza en el mismo acto, en el mostrador habilitado al efecto en la planta baja, de atención al público, en el Servicio Provincial de Teruel, se requiere que los solicitantes de la cancelación del contrato de arrendamiento y devolución de Fianza, cumplimenten una solicitud de cancelación y devolución, a la que deben adjuntar el contrato cuya cancelación se solicita y el justificante del depósito de la Fianza, y la presentación de la misma se realiza en el Registro General, en el nuevo edificio de servicios en el antiguo Cuartel de Carmelitas en C/ San Francisco nº 1, para su remisión a Zaragoza, en donde se formaliza la cancelación y

devolución del contrato sellado como cancelado, se envía al solicitante por correo, y se ordena la transferencia de la fianza en la cuenta señalada.

Según la información recibida, hasta el año pasado se gestionaban en el propio Servicio Provincial de Teruel en el acto, de la misma forma como se viene gestionando en Zaragoza.

Segundo.- Con fecha 15 de marzo de 2006, se remitió escrito al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón solicitando información sobre el procedimiento establecido para la cancelación de contratos de arrendamiento y devoluciones de fianzas en Teruel y en Zaragoza, así como en su caso qué motivo hay para que se gestione de forma diferente. Dicha petición de información se reiteró con fecha 25 de abril de 2006, al no haberse recibido.

Tercero.- Con fecha 11 de mayo de 2006, se recibió escrito de contestación de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación en el que manifiesta:

"Cuando el interesado solicita la devolución de la fianza, se le exige el contrato cuya cancelación se solicita y el resguardo de depósito de la fianza.

En el Servicio Provincial de Teruel, la recepción de dicha solicitud, junto a los documentos preceptivos, se efectúa en el registro General de entrada de documentos para, inmediatamente, distribuirlo a la unidad de fianzas encargada de tramitarla. En dicho servicio Provincial, se ha optado por la recepción de solicitudes en el Registro General, como consecuencia de la distribución de espacios en el nuevo edificio y con la intención de establecer un criterio único y general de recepción de solicitudes pues, dada la dispersión de la población y la extensión de la provincia, muchos de los interesados formulan la solicitud de cancelación por correo, con lo que se ocasionaba un perjuicio en cuanto a preferencia en la tramitación, con respecto a aquéllos supuestos en los que el interesado comparecía personalmente en las Instancias Administrativas.

En el Servicio Provincial de Zaragoza, la recepción se realiza directamente en la Unidad de Fianzas, junto a los mismos documentos preceptivos, cancelándose el contrato de arrendamiento y firmando el arrendador la solicitud de devolución de fianza por alquiler.

En ambos Servicios Provinciales se facilita resguardo para que el interesado tenga constancia de la fecha de petición.

La aplicación informática emite el lunes de cada semana, en el caso de Teruel, a la Tesorería de la Administración, la Orden de transferencia de las fianzas cuya devolución se haya solicitado durante la semana anterior. En el supuesto de Zaragoza, todos los viernes de cada semana se envía la relación de las devoluciones gestionadas durante toda la semana, a la misma Caja de Depósitos. La Tesorería, realizadas las oportunas comprobaciones, cursa la correspondiente orden de pago a la entidad bancaria. Finalmente, el interesado recibe el abono en la cuenta determinada previamente en su solicitud.

De todo lo expuesto sobre el procedimiento analizado se deduce que, a efectos de celeridad en el cobro, es indiferente el día de la semana en que se haya presentado la solicitud, no existiendo perjuicio alguno para los ciudadanos por razón del Servicio Provincial que resulte competente en la tramitación.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Las Fianzas de arrendamientos y otros contratos se regulan por Ley 10/1992 de 4 de noviembre publicada en el B.O.A. de 20 de noviembre de 1992. En la misma se establece la obligación del arrendador de prestar fianza en los en los contratos de arrendamientos de vivienda, teniendo el depósito obligatorio la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma.

Segunda.- De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la

Ley, el ingreso del depósito se realizará en efectivo, al que se acompañará copia del contrato en la forma que, de conformidad con el régimen general de recaudación de ingresos públicos de la Comunidad Autónoma, determine el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato.

Extinguido el contrato, el Instituto devolverá el depósito, a solicitud de cualquiera de los sujetos obligados, acompañada del justificante, en el plazo de quince días y en la forma que determine el mismo.

Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, éste devengará el interés legal desde la fecha de solicitud de la devolución.

Tercera.- *Los Servicios Provinciales de Teruel y Zaragoza tramitan las solicitudes de devolución de fianzas con el mismo procedimiento en cuanto al fondo, ya que según establece la Ley, es necesario que se solicite la devolución y que se acompañe el resguardo del depósito de la fianza, así como el contrato cuya cancelación se solicita, la diferencia está en cuanto a la forma, ya que mientras en el Servicio Provincial de Zaragoza la recepción de las solicitudes se realiza directamente en la Unidad de Fianzas y ésta, cancela el contrato de arrendamiento y entrega el mismo al interesado junto con el resguardo de solicitud de devolución de fianza, en el Servicio Provincial de Teruel, las solicitudes se reciben en el Registro General que se presentan junto con el contrato cuya cancelación se solicita y el resguardo del depósito de la fianza, se facilita un resguardo para que el interesado tenga constancia de la fecha de petición, pero no se le devuelve el contrato cancelado. Con estos trámites, se dilata el procedimiento en perjuicio de los ciudadanos.*

Efectivamente del procedimiento expuesto y a efectos de cobrar el

importe correspondiente, no existe diferencia en la celeridad, ya que en ambos supuestos se remiten las devoluciones solicitadas durante la semana a la misma Caja de Depósitos y la Tesorería cursa la orden de pago a la entidad bancaria para su ingreso en la cuenta determinada por el interesado.

La diferencia estriba en que mientras en el Servicio Provincial de Zaragoza el servicio se presta a los interesados de inmediato, en el de Teruel que se venía realizando de la misma forma, se ha modificado el funcionamiento y el servicio tiene menos agilidad, ya que antes de llegar a la unidad correspondiente debe presentarse en el Registro General.

El motivo del cambio parece responder a exigencias de la distribución de espacios en el nuevo edificio, ya que la razón alegada de que por la dispersión de la población muchas solicitudes de cancelación se envían por correo y ello ocasiona perjuicio en cuanto a la preferencia, no parece que sea razón suficiente, ya que siempre hay supuestos en los que el interesado por motivos de distancia o cualquier otro, opta por formular la solicitud por correo, y ésta se registra de entrada en la fecha en la que se recibe en la dependencia administrativa correspondiente, ya que según establece el artículo 38.2 párrafo segundo de Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, *“los asientos se anotarán respetando el orden temporal de recepción o salida de los escritos y comunicaciones”*, sin que ello suponga un perjuicio con respecto al interesado que ha comparecido personalmente y ha presentado su solicitud en orden temporal anterior o posterior. La fecha de recepción de la solicitud, es la que inicia el procedimiento y la tramitación.

Cuarta.- El artículo 3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común señala que las Administraciones públicas deben actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, y

se rige en su actuación por los criterios de eficiencia y servicio al ciudadano.

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 se estudien y establezcan las medidas oportunas a fin de que las solicitudes de cancelación de contratos de arrendamiento y devolución de fianzas que se tramitan en el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, se tramiten directamente en la Unidad de fianzas de la misma forma que se venía haciendo antes de la distribución de espacios en el nuevo edificio, y de la misma forma que se tramitan en el Servicio Provincial de Zaragoza.

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.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE