

Expte. DI-661/2009-11

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

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

4 de septiembre de 2009

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 22 de abril de 2009, tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a lo siguiente:

“Le ha sido adjudicada una vivienda de alquiler de 25 m2 sita en la calle Prima Angélica nº 26, bloque 26 y el contrato de arrendamiento lo ha hecho a través de Construcciones H. del E. S.L. El precio del alquiler es de 118,68 € al mes y 13,76 € de comunidad, además les han indicado que pasarán un pago de 50 € para la Fundación que estará a cargo de las zonas comunes.

A dicha comunidad le llaman residencia y habrá un portero por la mañana y otro por la tarde, pero ninguno por la noche. Esto no sería problema, pero los apartamentos no tienen timbre a la calle para que los vecinos puedan abrir a las personas que vienen de fuera y si alguna noche hay una urgencia médica o algo similar, los vecinos tienen que bajar al portal para abrir. Han solicitado se instale un portero automático pero lo han negado. Tienen la preocupación de qué pasará si por la noche ocurre algo grave y el vecino no puede salir, ni abrir.

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 29 de abril de 2009, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre la calificación que tienen las viviendas, sobre la normativa aplicable en lo que se refiere a los precios, gastos y requisitos del arrendamiento, así como a las normas técnicas referentes a la instalación de porteros automáticos.

El 5 de junio y al no haber recibido la información solicitada se reiteró

la petición de información.

Tercero.- El 18 de junio pasado se recibió en esta Institución escrito del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el que pone de manifiesto lo siguiente:

“El edificio del número 26 de la calle Prima Angélica es una promoción de 301 viviendas calificadas como protegidas destinadas al arrendamiento, según calificación definitiva otorgada el 15 de febrero de 2008. De esas 301 viviendas, 177 fueron calificadas como viviendas protegidas en arrendamiento con servicios comunes para colectivos específicos, según dispone el artículo 30 del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y el fomento de la rehabilitación 2005-2009.

La norma pretende la promoción de alojamientos con servicios comunes, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, destinados a ocupantes pertenecientes a colectivos específicos como jóvenes, tercera edad, discapacitados u otros. En concreto, de las 177 unidades de alojamiento 77 se destinaron a menores de 35 años y 44 a mayores de 60 años.

Debido a la pequeña superficie de estos apartamentos resulta esencial la existencia de servicios comunes. Concretamente, en el contrato de alquiler visado por esta Administración, a los exclusivos efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y el fomento de la rehabilitación 2005-2009, y firmado por las partes, constan claramente las siguientes instalaciones comunes: sala de TV, gimnasio, sala de juegos, sala de informática, biblioteca, sala de proyecciones y sala de usos múltiples. Del mismo modo se prestan servicios de comedor, mantenimiento y limpieza de zonas comunes. El precio pactado contractualmente es de 50 € mensuales por los servicios y zonas comunes y la renta pactada es de 118,189 € mensuales.

En cuanto a los porteros automáticos, la normativa técnica de edificación vigente no obliga a la instalación de los mismos.

Cuarto.- El 26 de junio de 2009 a la vista de la respuesta remitida, se solicitó la remisión de ampliación de la información facilitada, sobre si el titular del contrato de arrendamiento, en el supuesto de que cumpla los requisitos señalados, puede solicitar las ayudas financieras que señala el artículo 31 del Decreto 225/2005.

El 5 de agosto al no haber sido recibida se reiteró dicha petición.

El 7 de agosto de 2009, ha sido recibida y en la misma se informa de lo siguiente:

Las condiciones para obtener subvenciones a inquilinos fueron fijadas por el artículo 15 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Dicho artículo fue redactado ex novo por el apartado cuarto del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, especificando en el artículo 15.3 a) que "no podrá concederse la ayuda si la vivienda esta sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada". Esta modificación legislativa entró en vigor el día 13 de enero de 2008. Dicha modificación legislativa afectó a los apartamentos de alquiler con servicios comunes para colectivos específicos emplazados en la calle Prima Angélica de Zaragoza que obtuvieron la calificación definitiva con fecha 15 de febrero de 2008 y cuyos contratos de arrendamiento se firmaron con posterioridad a dicha fecha.

Posteriormente, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que entró en vigor el 1 de enero de 2009, establece en sus artículos 38 y 39 un programa para ayuda a inquilinos en el que desaparece la limitación introducida para las viviendas protegidas por el Real Decreto 14/2008.

El Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, establece, en congruencia con la nueva regulación estatal, en su artículo 36.1 que los inquilinos de vivienda protegida recibirán las mismas ayudas financieras y con las mismas condiciones que las previstas para los inquilinos de vivienda libre. Es por ello que para evitar perjuicios a aquellos inquilinos que formalizaron sus contratos a partir de la entrada en vigor el 13 de enero de 2008 del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, se incluye en el Decreto 60/2009 una Disposición Transitoria Primera que en su apartado siete establece que "las ayudas para inquilinos de viviendas protegidas previstas en el artículo 36 de este Decreto serán de aplicación a aquellos contratos celebrados desde el 13 de enero de 2008. Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este Decreto".

El Decreto 60/2009 entró en vigor el 19 de mayo de 2009, a los veinte días de su publicación, el 29 de abril de 2009. Por lo tanto el plazo de

solicitud de las ayudas para inquilinos en el caso de los contratos celebrados a partir del 13 de enero de 2008 finó con fecha 20 de julio de 2009.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La vivienda protegida en arrendamiento con servicios comunes para colectivos específicos se regula en el artículo 30 del Decreto 225/2005 de 2 de noviembre del Gobierno de Aragón que señala que: *“Podrá calificarse como actuación protegida de vivienda, a los efectos establecidos en este Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, la promoción de alojamientos con servicios comunes, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, tengan características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, discapacitados u otros, y sean acordes con la integración social de dichos colectivos.*

La superficie útil de estas viviendas estará comprendida entre treinta y cuarenta y cinco metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes. Será también protegida la superficie útil correspondiente a servicios comunes, con un máximo del veinte por ciento de la superficie útil total de las viviendas; así como una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica.

La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas de nueva construcción de renta básica a diez o veinticinco años, según proceda.”

Segunda.- El Plan de vivienda promueve la adaptación de las diferentes tipologías a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad y en ese sentido de las 177 unidades de alojamiento 77 se adjudicaron a menores de 35 años y 44 a mayores de 60 años.

Nada hay que objetar en lo que se refiere a la renta fijada, ya que es la que se establece de conformidad con lo señalado en el Decreto 225/2005

de 2 de noviembre para las viviendas de nueva construcción de renta básica, y es la que figura en el contrato de alquiler firmado por las partes. En el contrato de arrendamiento figuran igualmente las instalaciones comunes, sala de TV, gimnasio, sala de juegos, sala de informática, biblioteca, sala de proyecciones y sala de usos múltiples, y consta que se prestan los servicios de comedor, mantenimiento y limpieza de zonas comunes por el precio de 50 € mensuales. Este contrato y con ese contenido fue visado por la Administración a efectos de comprobar el cumplimiento del mismo.

Tercera.- En lo referente a las ayudas financieras para inquilinos, inicialmente, en virtud de lo establecido en el apartado cuarto del Real Decreto 14/2008 de 11 de enero impedía a estas tipologías de viviendas poder obtenerlas, ya que entró en vigor el 13 de enero de 2008 y tanto la Calificación Definitiva como los contratos de arrendamiento se otorgaron con posterioridad, pero esa limitación introducida desaparece en el Real decreto 2066/2008 de 12 de diciembre y el Gobierno de Aragón al regular el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda en el Decreto 60/2009 de 14 de abril estableció en el artículo 36.1 que *"los inquilinos de viviendas protegidas recibirán las mismas ayudas financieras y con las mismas condiciones que las previstas para los inquilinos de vivienda libre"* y para evitar perjuicios a los inquilinos que formalizaron sus contratos a partir del 13 de enero de 2008, se incluyó en el Decreto 60/2009 una Disposición Transitoria en la que se establece que *"las ayudas para inquilinos de viviendas protegidas previstas en el artículo 36 de este Decreto serán de aplicación a aquellos contratos celebrados desde el 13 de enero de 2008. Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este Decreto"*. El plazo para solicitar las ayudas para inquilinos finalizó con fecha 20 de julio de 2008. Por lo que la presentadora de la queja podía haber solicitado y si cumplía los requisitos haber obtenido las ayudas correspondientes.

Cuarta.- La presentadora de la queja también hace referencia a la inexistencia de portero automático en el edificio y a que han solicitado su instalación y ha sido denegada. Al respecto cabe indicar que la Administración manifiesta en su escrito que la normativa técnica de edificación vigente no obliga a la instalación de los mismos, pero para 44 personas mayores que residen en el edificio puede suponer en determinados momentos un problema y un obstáculo, como cuando están enfermos y tiene que acceder un médico o un familiar y tienen ellos que bajar a abrir la puerta, ya que por la noche permanece cerrada y no está previsto que haya portero que sí existe por la mañana y por la tarde.

Esta circunstancia se agravaría cuando se tratará de una persona con movilidad reducida o con algún tipo de discapacidad.

La Ley 3/1977 de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la

Comunicación, tiene como objeto garantizar a las personas con dificultades para la movilidad o cualquier otra limitación física o sensorial, la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, así como promover la utilización de ayudas técnicas y humanas adecuadas que permitan el desarrollo normal de la vida física o sensorial de estas personas, mediante el establecimiento de medidas de fomento y de control en el cumplimiento de la normativa dirigida a suprimir y evitar cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.

Entiende por barrera aquellos obstáculos, trabas o impedimentos de carácter permanente o temporal, que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia, la circulación y la comunicación sensorial de las personas que tienen limitada o disminuida, temporal o permanentemente, su movilidad o capacidad de relacionarse con el entorno y considera que una vivienda accesible es aquella que se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, por cualquier persona, incluso por aquellas que tengan una limitación o disminución en su capacidad física o sensorial. En este sentido si bien la instalación de portero automático no es exigible por la normativa técnica de edificación, su instalación supondría mayor comodidad y seguridad para los arrendatarios de las viviendas y evitaría la barrera y obstáculo físico con que se encuentran por la noche.

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 aún no siendo obligatorio por la normativa técnica de edificación, por esa Administración se estudie y facilite la posibilidad de instalar porteros automáticos o cualquier otra solución técnica que permita el acceso al edificio por la noche sin necesidad de que tengan que desplazarse a la puerta de entrada los ocupantes de las viviendas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen 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