



Resolución 2019R-229-19 del Ararteko de 15 de mayo de 2019, que recomienda al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco que revise una resolución que declara desistida una solicitud de reconocimiento de la Prestación Complementaria de Vivienda.

Antecedentes

1. Una ciudadana, titular de la Renta de Garantía de Ingresos (en adelante, RGI), acudió al Ararteko solicitando su intervención en relación con una resolución de Lanbide que declaraba desistida su solicitud de reconocimiento de la Prestación Complementaria de Vivienda (en adelante, PCV).
2. La reclamante solicitó el reconocimiento de la PCV en su oficina de Irun el mes de agosto de 2018. Para ello, hizo entrega de la documentación requerida por el personal de Lanbide.

No obstante, con el fin de dar el trámite adecuado a su solicitud, el 6 de noviembre de 2018, Lanbide requirió la entrega de la documentación relativa al contrato de arrendamiento y los justificantes de pago.

En respuesta, el 19 de noviembre de 2018, la reclamante aportó el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 1986 y los justificantes de pago en los que se acreditaba el abono de una fianza de 8.000 pesetas y una renta mensual de 196,42 €.

A pesar de todo lo expuesto, el 20 de noviembre de 2018, Lanbide remitió un nuevo requerimiento de documentación y expuso que:

- *“El contrato de alquiler presentado en el registro del 19/11/2018 tiene una duración de un año y la persona propietaria no se corresponde con los recibos de alquiler.*

Presentar contrato actualizado.”

El requerimiento fue notificado a la reclamante el 30 de noviembre de 2018; no obstante, la arrendataria entendió que la documentación requerida fue debidamente entregada y optó por informar presencialmente de que el contrato de arrendamiento era plenamente válido y que por ello no estaba obligada a su actualización.

Sin embargo, el 29 de enero de 2019, el director general de Lanbide resolvió declarar desistida la solicitud de reconocimiento de la PCV por los siguientes motivos:





- *"No comparecer ante la Administración ni colaborar con la misma cuando sea requerida para ello por cualquiera de los organismos competentes en materia de inclusión social.*

No presentar en el plazo estipulado la documentación que se le había requerido:

Contrato de alquiler en vigor. Renovación o nuevo contrato.

En caso de firmar un nuevo contrato de alquiler tendrá que aportar también el resguardo del depósito de fianza.

En los recibos de alquiler aportados, los datos de la titular de la vivienda no se corresponden con los datos de la cuenta en la que ingresa el alquiler. No aportando documentación para justificar los mismos.

No responde el requerimiento notificado el 30/11/2018."

3. Finalmente, el 7 de marzo de 2019, la promotora de la queja interpuso un recurso potestativo de reposición en el que defendió la plena vigencia del contrato de arrendamiento. En concreto, señaló que la renta mensual se abona al hijo y heredero de la titular del inmueble con la que suscribió el contrato. Asimismo, justificó la falta de contestación por escrito al segundo requerimiento de documentación al entender que no le resultaba exigible la actualización de contrato alguno.
4. Con el fin de dar el trámite adecuado a la queja planteada, el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco y solicitó que fundamentara los motivos concretos por los que Lanbide resolvió declarar desistida la solicitud de reconocimiento de la PCV y la razón por la que no había estimado las aclaraciones realizadas por la reclamante.

En concreto, el Ararteko consideró necesario conocer los motivos por los que el director general de Lanbide entendió que el contrato de arrendamiento entregado por la reclamante carecía de validez y las razones por las que exigió su actualización.

5. En respuesta a la petición de información, el 10 de abril de 2019 ha tenido entrada en el registro de esta institución un escrito del director general de Lanbide en el que informa al Ararteko de que mantiene su decisión de declarar desistida la solicitud de reconocimiento de la PCV.

No en vano, Lanbide reitera la necesidad de *"presentar contrato actualizado"*.





En cuanto a la resolución por la que se pretende dar contestación al recurso potestativo de reposición, el director general de Lanbide expone que:

- *"El sentido de la resolución que se emite el día 28 de marzo de 2019, es el mismo que se siguió en la resolución de 29 de enero de 2019, objeto de recurso potestativo de reposición."*

6. Por último, la imposibilidad de hacer frente a los gastos más básicos de vivienda, además de la exigencia por parte de Lanbide de actualizar el contrato de arrendamiento han hecho que la reclamante se haya visto obligada a cambiar de vivienda habitual. Este hecho ha sido debidamente comunicado en su oficina de Lanbide.
7. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho suficientes, se emiten las siguientes:

Consideraciones

1. En primer lugar, el Ararteko quisiera trasladar su preocupación en relación con la reiterada exigencia de documentación por parte de Lanbide sin justificación legal o soporte normativo que motive debidamente su requerimiento.

En particular, en el presente expediente de queja, Lanbide ha solicitado en diferentes momentos en la tramitación de la solicitud, *"presentar el contrato actualizado"*, *"contrato en vigor"*, o la *"renovación o nuevo contrato"*.

Como se ha indicado, a juicio del Ararteko no hay constancia de fundamento jurídico alguno que justifique la exigencia de Lanbide de aportar esta documentación con el fin de que las personas solicitantes puedan tramitar su reconocimiento de la PCV.

Esta cuestión ha sido objeto de análisis por el Ararteko en el Informe-Diagnóstico con propuestas de mejora sobre la gestión de las prestaciones de RGI y PCV por parte de Lanbide¹.

En concreto, se menciona la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1997, en la que de forma expresa expone en su fundamento de derecho cuarto que:

¹ **Ararteko**. Informe diagnóstico con propuestas de mejora sobre la gestión de las prestaciones de renta de garantía de ingresos y prestación complementaria de vivienda por Lanbide, 2017. Punto 1.6. Disponible en línea: http://www.ararteko.net/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_4199_3.pdf



- *"...la Administración no puede arbitrariamente exigir cualquier documentación, sino aquella que sea indispensable para fijar los datos en base a los cuales ha de dictarse la resolución"*²

Además, esta misma opinión ha sido reiterada recientemente por el Ararteko en su resolución de 19 de febrero de 2019³.

2. En este sentido, el artículo 5.1 b) del Decreto 2/2010, de 12 de enero, de la prestación complementaria de vivienda (en adelante, Decreto 2/2010), establece, entre otros requisitos, que la persona solicitante debe:

- *"Encontrarse (...) en la necesidad de hacer frente a los gastos periódicos de vivienda o alojamiento habitual contemplados en el artículo 4."*

Con el fin de acreditar este extremo, entre la documentación que toda persona solicitante debe entregar, el artículo 12.1 a) del Decreto 2/2010, enumera el siguiente:

- *"Documentos acreditativos de los gastos de vivienda o alojamiento habitual a cuya cobertura se destina la Prestación Complementaria de Vivienda, a saber, el contrato de arrendamiento o, en su caso, el contrato de subarriendo, coarriendo, hospedaje o alquiler de habitaciones."*

En definitiva, este Ararteko constata la ausencia de un fundamento jurídico que justifique la exigencia de aportar necesariamente *"la renovación o nuevo contrato"* de arrendamiento, cuando el presentado sigue vigente y tiene plena eficacia entre las partes. Es por ello por lo que el Ararteko no aprecia que el contenido del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 1986 adolezca de vicio alguno que impida el reconocimiento de la PCV.

3. Es conocido que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), no contempla expresamente qué ocurre en caso de fallecimiento del arrendador.

² Tribunal Supremo. Roj: STS 4804/1997. ECLI:ES:TS:1997:4804.

³ Ararteko. Resolución 2019R-1187-18 del Ararteko de 19 de febrero de 2019, por la que se recomienda al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco que revise una resolución que declara desistida una solicitud de reconocimiento de la Prestación Complementaria de Vivienda. [Disponible en línea: http://www.ararteko.net/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_4680_3.pdf]



Para ello, los artículos 657 y 661 del Código Civil establecen de forma expresa que el heredero sucederá a la persona arrendadora sin que ello suponga la extinción de la relación arrendaticia.

En este sentido, de la documentación que obra en poder del Ararteko se comprueba que el contrato de arrendamiento suscrito por la reclamante es válido al ser la persona heredera de la titular del contrato originario quien ostenta en la actualidad la propiedad del inmueble.

Muestra de ello resulta el abono de la renta mensual en la cantidad de 196,42 € que se realiza a nombre de éste.

Además, el Ararteko constata que el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito por la reclamante se encuentra en la actualidad en tácita reconducción, y por lo tanto, resulta plenamente vigente.

4. El régimen jurídico que resulta de aplicación a estos contratos de arrendamiento para uso de vivienda, viene a recogerse en la disposición transitoria primera de la LAU relativa a los *"Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985"*.

No en vano, el precepto citado señala que:

- *"Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y por lo dispuesto para el contrato de alquiler en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre."*

La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta Ley. El arrendamiento renovado se registrará por lo dispuesto en la presente Ley para los arrendamientos de vivienda."

Además, el apartado 6 del preámbulo de la LAU deja claro que la regulación establecida en relación con los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica es aplicable independientemente de que el arrendamiento se hubiese celebrado con sujeción voluntaria al régimen de prórroga forzosa o no.





En conclusión, el régimen descrito en la LAU para los contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985, prevé un plazo de tres años de tácita reconducción. Posteriormente, resultará de aplicación lo establecido en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil.

A la luz de lo expuesto, por tanto, tras el plazo de tres años de tácita reconducción, habrá de estarse al contenido del artículo 1566 del Código Civil:

- *"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento."*

Asimismo, en cuanto a su duración, el artículo 1581 del Código Civil, expresa que:

- *"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario."*

En definitiva, tras la entrada en vigor de la LAU, en los contratos de arrendamiento para uso de vivienda posteriores al 9 de mayo de 1985, podrán sucederse tantas situaciones de tácita reconducción como veces concurren los presupuestos del artículo 1566 del Código Civil por el tiempo previsto en el antedicho artículo 1581.

5. Sobre este último aspecto, el Ararteko tiene a bien señalar, a modo aclaratorio, que es doctrina consolidada del Tribunal Supremo considerar que la tácita reconducción determina un nuevo contrato que, al extinguirse el anterior, surge entre las mismas personas y con el mismo objeto.

Precisamente, el nuevo contrato no tiene su origen en un acto de otorgamiento explícito, sino que deriva del comportamiento que hace presumir la voluntad de las partes favorable a la renovación.

Esta posición jurisprudencial ha sido expresada por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013⁴. Concretamente, el tribunal establece como doctrina casacional que, tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, los contratos de arrendamiento de vivienda concertados a partir del 9 de mayo de 1985, se encuentran sometidos a una tácita reconducción de tres años, tras los cuales, les es de aplicación lo establecido en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil.

⁴ **Tribunal Supremo.** Sentencia número 246/2013, de 16 de abril. Roj: STS 2166/2013; [ECLI: ES:TS:2013:2166](#).



En suma, tanto la LAU como los diferentes pronunciamientos judiciales reconocen la existencia de estos contratos de arrendamiento para uso de vivienda y los dota de plena eficacia.

6. Por todo lo anteriormente expuesto, en opinión del Ararteko, Lanbide dispuso de toda la información necesaria para resolver debidamente la solicitud de reconocimiento de la PCV, sin que la exigencia contenida en los diferentes requerimientos de documentación relativa a una *“renovación”* o *“actualización”* del contrato de arrendamiento resultara exigible a la promotora de la queja.

En este sentido, el Ararteko constata que las exigencias administrativas que han sido requeridas por Lanbide no afectan en modo alguno al alcance de la validez y eficacia del contrato de arrendamiento de vivienda. A juicio de este Ararteko, a la vista de lo anteriormente expuesto, el hecho de que la reclamante no haya entregado, como requiere Lanbide, un contrato *“renovado”* o *“actualizado”* no supone que el actual no resulte plenamente válido y eficaz. Ni mucho menos que la falta de entrega del documento requerido suponga la declaración de desistimiento de la solicitud de la PCV.

En definitiva, con la entrega del contrato de arrendamiento de vivienda y los recibos justificativos del abono de la fianza, así como de la renta mensual, la promotora de la queja completó debidamente su solicitud de reconocimiento con las exigencias señaladas en el Decreto 2/2010.

A mayor abundamiento, el Ararteko ha comprobado que la reclamante se encuentra inscrita en el padrón en el citado domicilio al menos desde el año 1989 de forma ininterrumpida.

En todo caso, la promotora de la queja ha trasladado al Ararteko que recientemente se ha visto obligada a trasladar su domicilio habitual ante las exigencias de actualización del contrato de arrendamiento realizadas por Lanbide y la reiterada negativa de la persona propietaria del inmueble por entender que el ya suscrito el mes de mayo de 1986 era perfectamente válido y eficaz.

Por todo ello, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, el Ararteko formula la siguiente:





RECOMENDACIÓN

El Ararteko recomienda al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco que revise la resolución del director general de Lanbide por la que se declara desistida la solicitud de reconocimiento de la PCV, al comprobar que la promotora de la queja cumple con los requisitos para ser titular del derecho.

En consecuencia, si se comprobara que cumple con el resto de requisitos, se reconozca el derecho a la PCV de la promotora de la queja desde el día siguiente a su solicitud con el abono de los atrasos correspondientes.

