



RESOLUCIÓN 2023R-280-21 del Ararteko, de 21 de marzo de 2023, que recomienda al Departamento de Trabajo y Empleo del Gobierno Vasco que revise una suspensión de la renta de garantía de ingresos y prestación complementaria de vivienda por no haber incurrido en ningún incumplimiento de la normativa por la demora, por parte del arrendador, en inscribir el contrato de arrendamiento de su vivienda en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.

Antecedentes

1-. Una ciudadana presentó una queja ante el Ararteko con motivo del desacuerdo con la suspensión de su renta de garantía de ingresos (RGI) y prestación complementaria de vivienda (PCV) por parte de Lanbide, así como con el inicio de un procedimiento de extinción por la existencia de dos suspensiones.

El organismo autónomo de empleo resolvió suspender las prestaciones mediante resolución con fecha del 20 de junio de 2020. El motivo fue el de no comparecer ante la administración por no haber presentado en el plazo estipulado la documentación que se le había requerido. Concretamente:

- “- Nota simple de la vivienda en la que reside.
- Justificante de registro del contrato de arrendamiento y depósito de la fianza en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas, por medio de BIZILAGUN, por alquiler realizado entre (...) y (...).
- Presentar el documento que acredite que está inscrita en Etxebide.”

La reclamante informó a esta institución de que cuando le fueron notificados el trámite de audiencia (TA) y requerimiento de documentación que precedieron a esta resolución no los pudo atender porque aún las oficinas administrativas se encontraban cerradas al público debido a la crisis causada por la Covid-19. Asegura que en ese momento llamó a Lanbide y fue informada de que los plazos administrativos se habían interrumpido; así, fue orientada a que aportara la documentación cuando las restricciones se aliviaran y volviesen a abrir las oficinas de atención ciudadana.

Una vez reabiertas las oficinas, la promotora de la queja intentó pedir cita en su oficina de referencia, la de (...), pero asegura que no pudo contactar hasta el 15 de junio; finalmente, obtuvo una cita para el 26 de junio. En ese momento remitió toda la documentación requerida (justificante de Lanbide con referencia 2020/XXX), toda ella relativa a la vivienda de la que ella era arrendataria, excepto el justificante de haber registrado el contrato de alquiler en el Registro de



Contratos y Arrendamiento de Fincas Urbanas, ya que, según sostuvo, fue informada en las dependencias de Zuzenean de que debía ser la propietaria o propietario del bien inmueble quien solicitara esta inscripción.

Lanbide emitió la resolución de suspensión objeto de la queja, fechada el 20 de junio de 2020, es decir, unos días antes de que la reclamante aportara la documentación, pero con posterioridad a solicitar la cita.

La interesada interpuso el oportuno recurso potestativo de reposición el 27 de julio de 2020 (justificante de Lanbide con referencia 2020/XXX).

Más adelante, antes de resolver el recurso, mediante resolución del 26 de octubre de ese mismo año, Lanbide decretó mantener el estado de suspensión de las prestaciones de la interesada; en esta ocasión, tan solo se hacía referencia a que faltaba por aportar el justificante de haber instado en Etxebide el registro del contrato de alquiler. Llama la atención que el organismo autónomo de empleo mantuviese el estado de suspenso de ambas prestaciones, no únicamente la de la PCV.

Finalmente, cuando la arrendadora de su vivienda facilitó a la reclamante el justificante de haber solicitado dicha inscripción, esta última lo aportó a Lanbide el 1 de febrero de 2021 (justificante con referencia 2021/XXX); así mismo, pidió la reanudación de sus prestaciones.

Con fecha de marzo de 25 de marzo de 2021 le fue reanudado el abono de la RGI y PCV, con efectos de febrero del mismo año. Esto ha supuesto que las prestaciones de la promotora de la queja hayan dejado de abonarse durante los meses comprendidos entre junio de 2020 y febrero de 2021, ambos incluidos.

Lanbide, constatando que se trataba de la segunda suspensión en el período de dos años de vigencia de las prestaciones, al amparo del art. 28.1.e) de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, modificada por la Ley 4/2011, de 24 de noviembre, inició un procedimiento de extinción. Finalmente, según ha informado el organismo autónomo de empleo, dicha extinción no se llevó a cabo al estimar Lanbide que no procedía considerar el mantenimiento de suspensión como una segunda suspensión en el plazo de 2 años de vigencia de las prestaciones.

2-. El Ararteko, tras la admisión de la queja a trámite, solicitó información con relación a las causas que se acaban de exponer. Igualmente, trasladó a Lanbide algunas consideraciones con carácter previo que, con el fin de que la lectura de esta resolución no resulte reiterativa, se reproducirán posteriormente.



Estos fueron los puntos acerca de los cuales esta institución pidió una mayor aclaración:

- a) Explicación de los motivos concretos por los que Lanbide ha acordado la suspensión del derecho a la RGI a pesar de que ha aportado la documentación requerida, aquella que estaba en sus manos, en el plazo estipulado.
- b) Opinión que le merecen nuestras consideraciones respecto de la inexistencia de obligatoriedad de los arrendatarios y subarrendatarios de pedir la inscripción del contrato de alquiler en el registro del GV a tales efectos.
- c) Estado de tramitación del recurso interpuesto por la reclamante el 27 de julio de 2020. Se solicita que aporte una copia de la resolución cuando se emita.
- d) Estado de tramitación del procedimiento de extinción.
- e) Cualquier otra circunstancia que tenga relación con el objeto de la queja y que pueda resultar de interés para nuestra actuación.

Ante la falta de contestación del organismo autónomo en el plazo requerido, se llevó a cabo un requerimiento en mayo de 2021 recordando a Lanbide la obligación de responder, con carácter preferente y urgente, a esta institución, tal y como establece el artículo 23 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la Institución del Ararteko.

3-. Lanbide respondió al Ararteko mediante informe de su director general. Exactamente:

“Visto el expediente de la persona interesada, se ha comprobado que con fecha de 20 junio de 2020 se ha procedido a suspender las prestaciones, por cuanto no ha presentado en el plazo la documentación solicitada.

En concreto, la nota simple de su vivienda, el justificante del contrato de arrendamiento y el depósito de la fianza en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas, así como el documento que acredite que está inscrito en Etxebide.



Dicha documentación le fue solicitada mediante requerimiento que lleva fecha de 13 de marzo de 2020 y está notificado el día 21 de abril del mismo año.

Manifiesta la interesada que no pudo entregar la documentación por causa de la pandemia del Covid, dado que las oficinas se encontraban cerradas.

Finalmente pudo contactar con Lanbide y obtuvo cita el día 26 de junio que es cuando pudo hacer entrega de la documentación que pudo conseguir.

Posteriormente la interesada interpuso recurso de reposición el 27 de julio, alegando en su defensa que no pudo presentar la documentación requerida por cuanto las oficinas estaban cerradas por la pandemia y que, tan pronto como finalizó el estado de alarma, pidió cita y el día 26 de junio presentó la misma.

Si bien es cierto que de los archivos de estas administraciones se comprueba que ha aportado parte de la documentación, **aunque fuera del plazo legal**, no lo es menos que **no ha aportado el justificante del registro de Arrendamiento y Deposito de Fianza en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas¹** por medio de su servicio Bizilagun, tal y como se le requería.

Es por ello que se le volvió a solicitar de nuevo dicha documentación mediante requerimiento de 21 de julio del 2020, sin que hasta el 02 de febrero del 2021 haya presentado la misma.

Por todo ello, debemos concluir en el presente caso que Lanbide ha actuado de acuerdo con la legalidad en todo momento, dado que no presentó toda la documentación que se le requirió.

Posteriormente ha solicitado la reanudación de sus prestaciones en varias ocasiones. Sin embargo, Lanbide, dado que se trata de la segunda suspensión en el periodo de dos años, ha iniciado un procedimiento de extinción con fecha de 2 de febrero de 2021 en base al artículo 28.1 e de la ley 18/2008 de 23 de diciembre, sin que la misma se ha llevado a efecto.

Respecto al estado de tramitación de su recurso, cabe informarle que está pendiente de resolución.

¹ El subrayado de este apartado es del Ararteko.

Por otro, lado, el 2 de febrero de 2021 la interesada solicita la **reanudación** de la prestación, siendo así que **Lanbide reconoce la misma con fecha de 25 de marzo de 2021.**

En cuanto a la renovación de la prestación que ha solicitado se le informa que con fecha de 26 de marzo de 2021 se ha procedido a renovar la misma mediante resolución de Lanbide, lo que le será debidamente notificado.”

4-. El Ararteko, tras analizar el informe del organismo autónomo de empleo, el cual señalaba que Lanbide había procedido a reanudar el abono de las prestaciones con fecha de efectos del 25 de marzo de 2021 y había decidido no computar la suspensión al amparo del art. 28.1.e) de la Ley 18/2008, procedió a enviar una segunda petición de información al Departamento de Trabajo y Empleo, en la que puso de manifiesto que **si bien se valoraba de forma muy positiva la reanudación y el archivo del procedimiento de extinción**, seguía detectando la **falta de un fundamento legal suficiente para haber mantenido el estado de suspensión** de las prestaciones de la titular de la queja.

Se pedía, en esencia, que se informase al Ararteko sobre si existiera alguna posibilidad de reconsiderar la posición mantenida con respecto a la exigencia a los arrendatarios y subarrendatarias de que aporten una copia de la inscripción del contrato de alquiler en el registro del Gobierno Vasco a tales efectos.

Ante la falta de contestación en el plazo requerido, se llevó a cabo un nuevo requerimiento en junio de 2022 recordando a Lanbide la obligación de responder, con carácter preferente y urgente, a esta institución, tal y como establece el artículo 23 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la Institución del Ararteko.

A fecha de la emisión de esta resolución, marzo de 2023, aún no se ha obtenido una respuesta a la segunda petición de información remitida por el Ararteko al Departamento de Trabajo y Empleo en enero de 2022, lo que se ha interpretado como una respuesta implícita en sentido de no reconsiderar la posición mantenida por Lanbide.

Entendiendo que se disponen de los elementos de hecho y de Derecho necesarios, se procede a la emisión de las siguientes:



Consideraciones

1.- En primer lugar, este Ararteko quisiera mostrar su preocupación por la demora de Lanbide-Servicio Vasco de Empleo en responder a las solicitudes de colaboración emitidas, en relación con este caso, por esta institución.

Lanbide respondió a la primera petición de información pasado el plazo de un mes otorgado para ello, más exactamente, pasados 8 meses desde la remisión de la petición de información.

En cuanto a la segunda petición de información, cabe subrayar que no ha sido respondida aún, habiendo transcurrido más de un año desde su emisión y habiendo enviado un requerimiento, que no ha sido respondido.

Por todo ello, el Ararteko debe remitir a Lanbide un recordatorio de la **obligación legal de responder a esta defensoría con carácter preferente y urgente**, de acuerdo con el mandato de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la Institución del Ararteko.

2.- Lanbide decidió suspender la RGI y PCV de la promotora de la queja -resolución del 20 de junio de 2020- con causa en que no respondió en plazo al TA y requerimiento de documentación fechados el 13 de marzo de 2020, notificados el 21 de abril del mismo año.

En este sentido, cabe apuntar que el 14 de marzo de 2020 se decretó el estado de alarma en el Estado español² y con ello se suspendieron los plazos administrativos³ hasta el 1 de junio, fecha de la aprobación del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se derogó la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, relativa a la suspensión de plazos administrativos.

Como se ha apuntado, el requerimiento de Lanbide fue notificado el 21 de abril de 2020 a la reclamante, quien, en condiciones ordinarias, hubiera tenido 10 días hábiles para presentar la documentación, es decir, hasta el 5 de mayo de 2020. No obstante, por la suspensión de plazos procesales y administrativos, se hizo preciso suspender el cómputo del plazo de 10 días durante los días comprendido entre el 14 de marzo al 1 de junio de 2020, consecuencia de lo cual, el último día

² Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria.

³ Disposición adicional segunda del Decreto 463/2020, de 14 de marzo. *Suspensión de plazos procesales.*



en el que la reclamante podía aportar la documentación hubiera sido el 12 de junio de 2020.

La reclamante solicitó cita cuando se reanudó la atención y solamente pudo obtenerla y hacer entrega de los documentos el 26 de junio de 2020. En base a ello, **no es posible concluir que la interesada aportara la documentación requerida en el plazo de 10 días previsto en el requerimiento**, ni siquiera después de la reanudación de los plazos procesales y administrativos suspendidos por el Decreto 463/2020, de 14 de marzo, mediante el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria. Tampoco antes de la fecha de resolución, tal y como establece el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas⁴.

No obstante, cabe recordar que la reclamante manifestó ante esta institución que había encontrado **serias dificultades para conseguir una cita en su oficina de Lanbide tras el reinicio de la atención presencial el 1 de junio de 2020**.

En este sentido, el Ararteko es conocedor de que se dieron demoras considerables en algunas oficinas de Lanbide. Tal y como se recogió en la **Recomendación general del Ararteko 4/2020**, de 5 de noviembre de 2020, sobre la *Necesidad de reforzar la atención ciudadana para evitar perjuicios en el ejercicio de los derechos de las personas en sus relaciones con las administraciones públicas y de adoptar medidas para luchar contra la exclusión digital en situaciones de emergencia como las derivadas de la pandemia de la Covid-19*, tras la reapertura en las administraciones de la atención presencial, se constató que el teléfono de muchas administraciones estuvo colapsado o sin atender, lo que imposibilitó tanto obtener esa cita previa, como responder a la demanda de asesoramiento. El Ararteko tuvo conocimiento de que esta situación se reprodujo en muchas ocasiones en esas primeras semanas.

⁴ Artículo 73 de la Ley 39/2015, sobre *Cumplimiento de trámites*: "1. Los trámites que deban ser cumplimentados por los interesados deberán realizarse en el plazo de diez días a partir del siguiente al de la notificación del correspondiente acto, salvo en el caso de que en la norma correspondiente se fije plazo distinto.

2. En cualquier momento del procedimiento, cuando la Administración considere que alguno de los actos de los interesados no reúne los requisitos necesarios, lo pondrá en conocimiento de su autor, concediéndole un plazo de diez días para cumplimentarlo.

3. A los interesados que no cumplan lo dispuesto en los apartados anteriores, se les podrá declarar decaídos en su derecho al trámite correspondiente. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo."

En otros casos, esa situación se debió al hecho de que para concertar la cita previa se exigía un correo electrónico y un teléfono móvil, medios no siempre disponibles para todas las personas, como es el caso de algunas personas mayores.

Además, el hecho de que no fuera posible la atención presencial y que las citas se dieran mediante un contestador, sin poder acceder a un empleado público, hizo que se agravasen las dificultades y que hubiera cierta sensación de desamparo por la ciudadanía, por no poderse comunicar con la Administración Pública.

Esta institución considera **necesario realizar una lectura más flexible de las distintas actuaciones de las ciudadanas y ciudadanos con respecto a sus relaciones con la administración en aquel contexto de crisis sanitaria**. A este respecto, la promotora de la queja ha explicado las causas por las cuales no pudo entregar la documentación dentro de los 10 días previstos en el TA, precisamente por encontrarse las oficinas de las administraciones competentes cerradas a la atención presencial, en primer lugar, y por no haber conseguido concertar una cita en la oficina de referencia de Lanbide hasta el 26 de junio de 2020, en segundo lugar.

Por todo ello, aunque en efecto la reclamante no aportó en el plazo estipulado los documentos requeridos por el organismo autónomo de empleo, a juicio de esta institución, cabría llevar a cabo una lectura más flexible y favorable a los intereses de la ciudadanía, considerando la anómala circunstancia de la crisis sanitaria y las dificultades que se produjeron en la atención telefónica en esas primeras semanas tras la reapertura de las oficinas de atención ciudadana el 1 de junio de 2020.

3- Lanbide acordó el mantenimiento del derecho a la RGI/PCV basándose exclusivamente en la falta de aportación del justificante de haber inscrito el contrato de arrendamiento de su vivienda en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas. Sin embargo, la reclamante había presentado la documentación con la que contaba y había comunicado a su arrendadora el requerimiento de Lanbide, que fue respondido meses después, en concreto en febrero de 2021.

Esta institución quisiera insistir, como hiciera en expedientes anteriores⁵, en que la normativa reguladora de la RGI y PCV no recoge esta obligación, ni tampoco la recoge la normativa sectorial de vivienda.

⁵ Resolución 2018R-1648-17 del Ararteko, de 24 de mayo de 2018, por la que se recomienda al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco que deje sin efecto la denegación de una Renta de Garantía de Ingresos y la Prestación Complementaria de Vivienda. Disponible en: <https://www.ararteko.eus/es/resolucion-2018r-1648-17-del-ararteko-de-24-de-mayo-de-2018>.

Además, como se ha adelantado en el apartado de antecedentes de hecho, sorprende que la suspensión afecte tanto a la RGI como a la PCV, cuando en otros expedientes de queja que ha tramitado esta institución, se ha comprobado que el organismo autónomo de empleo vincula la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento exclusivamente a la PCV.

En cualquier caso, a juicio de este Ararteko, no tiene amparo legal afirmar que ésta sea una obligación y/o un requisito exigido para ser titular del derecho subjetivo a la RGI ni la PCV. Y ello porque no la contempla ni la Ley 18/2008, ni por el Decreto 147/2010, que la desarrolla. Tampoco es contemplado como obligatorio en el Decreto 2/2010, de 12 de enero, de la prestación complementaria de vivienda.

En este sentido, el Ararteko subraya que la Administración está sujeta al principio de legalidad, conforme al cual todo ejercicio de un poder público debe realizarse conforme a la ley vigente. Este principio general, consagrado en el artículo 103 de la Constitución Española, obliga a la Administración a actuar, por imperativo constitucional, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

Donde sí se contempla la obligación de las personas titulares de RGI y PCV de inscribir los contratos de arrendamiento en el registro del Gobierno Vasco a tales efectos es el documento de criterios de Lanbide, publicado en enero de 2022⁶, en el que se recoge que:

“3.1. Titularidad contrato de arrendamiento (...) Todos los contratos de arrendamiento (no los de subarriendo) que se entreguen en Lanbide deben haberse inscrito en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.

(...) En caso de que la parte arrendadora no haya cumplido con su obligación de depósito de la fianza, el inquilino debe presentar en Zuzenean la “Solicitud de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Fincas Urbanas”, junto con el contrato de arrendamiento. Lanbide aceptará el justificante, emitido por Zuzenean, que acredite que el inquilino ha presentado la solicitud de inscripción en el registro de contratos de arrendamiento o la solicitud del certificado de dicha inscripción.

⁶ Disponible en:
https://www.lanbide.euskadi.eus/contenidos/informacion/rgi_criterios/es_def/adjuntos/Criterios-octubre-22-castellano.pdf.

Además, el inquilino podrá acreditar su inscripción mediante la Entrega del Resguardo de depósito o el Justificante de Inscripción.

En caso de que el arrendador no disponga de él o no se lo proporcione, el inquilino acudirá a Zuzenean y en caso de que el registro esté tramitado le entregarán los documentos que lo acrediten.

En el supuesto de que, el arrendador no haya efectuado los trámites para su inscripción, el inquilino podrá solicitar en Zuzenean mediante la presentación del documento Expone-Solicita debidamente cumplimentado, la inscripción en el Registro. Con justificar la presentación de dicho Expone-Solicita, se entiende cumplida la obligación.”

En este sentido, el Ararteko quisiera hacer hincapié, una vez más, en el aspecto formal del documento de criterios de Lanbide, ya que no debe pasar inadvertido que se trata de un documento de mero carácter interno. Ciertamente, su publicidad lo dota de mayor seguridad jurídica para las personas titulares de RGI y/o PCV, pero no es acorde a Derecho, a juicio de esta defensoría, que una obligación tenga, cómo único sustento legal, este documento.

Sobre el carácter de las circulares, instrucciones y documentos similares de las administraciones, vale la pena mencionar el contenido de la **sentencia que ha emitido el Tribunal Supremo –STS 215/2021, del 26 de enero de 2021⁷** y, por su claridad expositiva, reproducir el **Auto de 11 de junio de 2020⁸**, del **Tribunal Supremo**, en relación con la naturaleza jurídica de las instrucciones y circulares, manifestó que:

“...con independencia del nomen iuris que puedan adoptar tales resoluciones, las meras instrucciones carecen de naturaleza reglamentaria, al tratarse de una manifestación de la potestad autoorganizativa de la Administración pública, consistente en la capacidad de dirigir la actividad interna, mediante órdenes o pautas de funcionamiento de los órganos superiores a los inferiores que dependan jerárquicamente entre sí. De este modo, al no innovar ni formar parte del ordenamiento jurídico, en el que se integra, **la instrucción no trasciende a los ciudadanos, al quedar reservada al ámbito interno de la propia Administración pública⁹** (efectos ad intram), aun cuando tengan la vocación de regir en las relaciones de los respectivos órganos administrativos

⁷ ECLI:ES:TS:2021:215.

⁸ [ECLI:ES:TS:2020:4421A](#).

⁹ El subrayado es del Ararteko.

con los ciudadanos dentro del ámbito establecido por la norma legal o reglamentaria que regule una determinada actividad prestacional o de relación con ellos.”

Ello implica que la determinación mediante una instrucción de los requisitos específicos para el acceso y el mantenimiento de una prestación, lejos de tener una vocación meramente interna y autoorganizativa, vincula a terceras personas ajenas a la organización administrativa y, además, regula *ex novo*, cuestiones de especial calado que cabría sostener que **requieren un reglamento como instrumento normativo que las recoja y no una mera instrucción o documento de criterios.**

En consonancia pues con estos pronunciamientos judiciales, esta defensoría considera que un documento de uso interno dictado para cuestiones de autoorganización e información interna, aunque esté publicado, siempre y cuando no tenga otro sustento normativo que lo ampare, no puede servir para ampliar los requisitos de acceso a la RGI y a la PCV ni sustentar la suspensión de un derecho.

Finalmente, a modo ilustrativo, cabe señalar que **esta obligación tampoco se ha recogido en la nueva Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión**, la cual no incluye entre las obligaciones recogidas en el artículo 29 deber alguno de inscripción de los contratos de arrendamiento de las personas perceptoras en el Registro de Contratos y Arrendamiento de Fincas Urbanas.

4.- La obligatoriedad de inscribir los contratos de arrendamiento en el Registro de la Comunidad Autónoma de Euskadi viene establecida en el artículo 55 de la Ley 3/2015, de 18 de julio, de Vivienda (Ley 3/2015):

“ Artículo 55. *El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.*

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.”

Si bien la Ley 3/2015 obliga a llevar a cabo el registro de los contratos de arrendamiento urbano, el deber se lo impone a la parte arrendadora. En opinión de este Ararteko, si el legislador hubiera considerado oportuno incorporarlo entre las obligaciones de las personas arrendatarias, lo hubiera señalado expresamente.

El desarrollo reglamentario del que habla la Ley se realizó mediante el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Decreto 42/2016).

En el propio Preámbulo del Decreto se afirma que: “La obligación de depositar la fianza y la de inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, **aunque las dos recaigan en la parte arrendadora**, son obligaciones distintas.”

Posteriormente, en el artículo 27, se prevé expresamente que: “La inscripción de los contratos **se realizará a instancia de la parte arrendadora o de oficio por las delegaciones territoriales del departamento competente en materia de vivienda.**”

Además, la Ley 3/2015, cuando enumera las infracciones leves en el artículo 85, dice así: “i) Incumplir por parte de **las personas o entidades arrendadoras** la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en el registro previsto para tales contratos.”

Ciertamente, **la parte arrendataria está facultada para solicitar la inscripción del contrato en el registro**, en base al artículo 27.4 del Decreto 42/2016, **pero esta no es una obligación sino un derecho o garantía** para la parte que se considera en mayor desigualdad en el negocio jurídico de los arrendamientos urbanos.

Y es que no se puede pasar por alto que, aunque la normativa de vivienda establezca que todos los contratos de arrendamiento que se celebran en la comunidad autónoma deben registrarse en el Registro de Contratos de Arrendamiento Urbano, la institución recuerda que **un contrato de arrendamiento es válido y surte efectos desde que las partes otorgan su consentimiento**. El hecho de que este no haya sido inscrito no conlleva que el mismo resulte nulo.

La promotora de la queja pudo haber ejercido este derecho y solicitar la inscripción en el citado registro. No obstante, fue informada de que quien debía hacerlo era el propietario del inmueble. Por otro lado, tan pronto como tuvo en su poder el justificante de la inscripción lo aportó en Lanbide.

El no haber ejercido el derecho de inscripción que le reconoce el Decreto 42/2016 se debe, al igual que en un gran número de casos, a la posición de mayor debilidad que ocupan las personas arrendatarias en su relación con la parte arrendadora.

En opinión del Ararteko, **los problemas para el acceso a una vivienda que padecen determinados colectivos** -entre los que cabe citar a las personas perceptoras de prestaciones sociales, personas de origen extranjero o determinadas etnias y minorías culturales- **deben tomarse en consideración en la interpretación de la normativa vigente**, y evitar añadir mayores obstáculos a la ya de por sí dificultosa tarea de buscar una vivienda en el mercado libre inmobiliario actual. También en base a ello, el Ararteko cree que debería evitarse cualquier limitación que no esté prevista en la normativa para el ejercicio de los derechos por parte de las familias en situación de exclusión residencial.

5-. En definitiva, el Ararteko concluye que Lanbide ha emitido un requerimiento de documentación que no tiene un amparo legal suficiente en la normativa reguladora de la RGI y PCV, ni tiene reflejo en los requisitos que debe acreditar cumplir con el objeto del reconocimiento de dichas prestaciones. En todo caso, dicha inscripción es una obligación que el Decreto 42/2016 impone a la parte arrendadora de dicho contrato.

A criterio de esta institución, con la entrega del contrato de arrendamiento de vivienda y de los recibos justificativos del abono de la fianza, así como los recibos justificativos del abono de la renta mensual, la promotora de la queja completó debidamente su solicitud de reconocimiento con las exigencias señaladas en el Decreto 2/2010 para ser beneficiaria de la PCV.

De ahí que no pueda considerarse que la promotora de la queja haya incumplido requisito u obligación alguna que impida el mantenimiento del reconocimiento de ambas prestaciones, más si cabe, cuando posteriormente ha aportado el resguardo que acredita que la parte arrendadora había cumplido con su deber de inscribir el contrato de arrendamiento en Bizilagun.

Finalmente, a juicio de esta defensoría, interpretar que las personas titulares de RGI y/o PCV tienen la obligación de inscribir el contrato de arrendamiento de su vivienda en el citado registro **supone la creación, ex novo, de una obligación** que no se recoge en la normativa, dificultando aún más el acceso a la vivienda a un colectivo ya de por sí vulnerable.

En opinión del Ararteko establecer una nueva obligación a las personas arrendatarias, en la posición de desigualdad en la que se sitúan ante la suscripción de un contrato de alquiler, que conlleva suplir un incumplimiento de una obligación de la parte arrendadora, no responde al espíritu y finalidad de la normativa reguladora de la garantía de ingresos en Euskadi.



En atención a las consideraciones realizadas y en coherencia con la línea que este Ararteko ha venido defendiendo en otras resoluciones similares que ya se han citado, 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 al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco la siguiente:

RECOMENDACIÓN

Que revise la suspensión de la renta de garantía de ingresos y prestación complementaria de vivienda de la promotora de la queja en atención a que la normativa no prevé la obligación de la persona titular de dichas prestaciones de inscribir el contrato de arrendamiento de su vivienda en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas, por lo que la resolución de mantenimiento del estado de suspensión de sus prestaciones, del 26 de octubre de 2020, debería revisarse con los efectos que de ellos se deriven.

