



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

<b>SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL</b>
<b>29/04/2014</b>
<b>EIXIDA NÚM. 15683</b>

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente  
Hble. Sra. Consellera  
Cdad. Adtva. 9 d'Octubre. Torre I. Castán Tobeñas, 77  
VALENCIA - 46018 (Valencia)

=====  
Ref. Queja nº 1317734  
=====

**(Asunto: Solicitud derogación IBI en viviendas de carácter social)**

Hble. Sra.:

Acusamos recibo de su último escrito por el que nos informa en relación a la queja de referencia formulada por (...).

El autor de la queja, en su escrito inicial, sustancialmente manifiesta que siendo inquilino de una vivienda de carácter social con contrato de fecha 1/5/1986 y número 12-0948-0026-01, y habiendo pagado regularmente el alquiler en tiempo y forma, nos comunica que ha recibido un escrito del Instituto Valenciano de la Vivienda en el que le notifican que tiene que abonar el IBI, impuesto que hasta la fecha lo había estado pagando el propietario de la vivienda.

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, quien nos comunicó, entre otras cuestiones, lo siguiente:

*<<Las viviendas de promoción pública, tanto de titularidad de la Generalitat como de Ayuntamientos y otros promotores públicos, cedidas en régimen de arrendamiento, no están exentas del Impuesto de Bienes Inmuebles de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de las Haciendas Locales, como por ejemplo los bienes de la Iglesia Católica destinados al culto o los ocupados por las vías de ferrocarril, ni tampoco son objeto de una bonificación específica en la citada legislación como lo son determinados inmuebles situados en zonas singulares del municipio o familias numerosas.*

*Según lo dispuesto en el Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública de*

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 29/04/2014	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT. Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00. Fax 965 93 75 54 <a href="http://www.elsindic.com/">http://www.elsindic.com/</a>		

*la Generalitat Valenciana, en su artículo catorce, apartado cuarto, párrafo 3º “Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique, de los servicios individuales y del importe de la contribución urbana que graven las viviendas ....”.*

*Así mismo, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de promoción pública de la vivienda, que derogó el Decreto 26/1989, siguió la misma línea en cuanto a gastos y tributos de cargo de los arrendatarios, así prevé en su artículo 165.3, en relación con el contrato de arrendamiento: “serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios y suministros, tanto del inmueble donde se ubique, como de la vivienda, y el importe de todos los tributos que graven las mismas, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de basuras, las cuotas para el sostenimiento y los gastos comunes de las Juntas Administradoras”. Esta norma siempre se ha reflejado en los contratos de arrendamiento con el fin de que fuese conocida por los adjudicatarios de viviendas de promoción pública cedidas en dicho régimen.*

*No obstante, la Conselleria suspendió la repercusión del Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI) a los inquilinos de viviendas de titularidad de la Generalitat y en los contratos de arrendamiento de interés social, hasta que se encuentre una fórmula que minimice el impacto del pago de este impuesto a los inquilinos.*

*Con este objetivo, representantes del Instituto Valenciano de Vivienda han mantenido diversas reuniones con la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, así como con distintos Ayuntamientos, para intentar encontrar una solución a esta cuestión.*

*Entre las alternativas que se están estudiando destaca la posibilidad de fraccionar este impuesto municipal durante doce mensualidades. También se esta analizando la posibilidad de aplicar bonificaciones al impuesto por parte de los Ayuntamientos, similares a las que aplica la Generalitat a los arrendamientos sociales y que pueden alcanzar hasta un 90 % de la renta en función de los ingresos familiares, el número de miembros y la cuantía del alquiler con el fin de adecuarlo a las circunstancias socio-económicas de las personas y el momento actual. (...).>>*

A la vista del informe reproducido anteriormente, solicitamos una ampliación del mismo y en especial que nos informase acerca de lo siguiente:

- Si se había encontrado una fórmula que minimizase el impacto del pago de este impuesto a los inquilinos, cosa que no menciona en su informe.
- En el caso de que no se hubiera encontrado “una fórmula”, las razones por las que se había repercutido el mencionado impuesto a los inquilinos, ya que según su informe, se suspendió la repercusión del IBI hasta que se encontrase una fórmula que minimizase el impacto del pago de este impuesto a los inquilinos.

- Del mismo modo, en el caso de que no se hubiese encontrado “una fórmula”, si se volvería a suspender la repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los contratos de arrendamientos de interés social, ya que según el IVVSA, “*el objetivo del IVVSA perseguirá un fin más social, centrándose en proporcionar vivienda a familias con riesgo potencial de exclusión social y aquellas que presentan escasos recursos económicos*”.

En ese sentido, la mencionada Conselleria nos comunicó, lo siguiente:

*<< En fecha 21 de noviembre de 2013, se suscribió Convenio entre la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, con relación al plazo de recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana y cualesquiera de otros tributos que graven las viviendas de promoción pública de la Generalitat cuya gestión y administración tiene atribuida la Entidad de Infraestructuras.*

*Lo pactado en el citado Convenio, que tiene la consideración de Acuerdo Marco, se aplicará a las Corporaciones Locales que lo ratifiquen mediante el oportuno acuerdo de adhesión al mismo comprometiéndose dichas corporaciones a establecer / homogeneizar el plazo para el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, así como cualesquiera otros tributos que recaigan sobre las viviendas de promoción pública de la Generalitat, y por su lado, la Entidad de infraestructuras de la Generalitat se obliga a repercutir todos estos impuestos y tributos a los ocupantes de las viviendas de forma fraccionada junto con el importe de la renta arrendada, de acuerdo con el periodo de recaudación voluntaria que establezca el Ayuntamiento, que como máximo será de doce meses.>>*

Del contenido de los informes dimos traslado al autor de la queja, para que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, cosa que no realizó.

Llegados a este punto, resolvemos la queja, con los datos obrantes en el expediente.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, desarrolla, en su artículo 60 y siguientes, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI), el cual establece que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles, del mismo modo se desprende que su pago corresponde al propietario de la vivienda, sin embargo, cuando la vivienda esta en régimen de alquiler, esta obligación puede también traspasarse al inquilino o arrendatario.

En ese sentido el Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana, en su artículo 14.4, establece que “*Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique, de los servicios individuales y del importe de la contribución urbana que grave las viviendas, y las cuotas para el sostenimiento de las Juntas Administradoras.*”

Del mismo modo en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, establece en su artículo 165.3 que *“Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios y suministros, tanto del inmueble donde se ubique, como de la vivienda, y el importe de todos los tributos que graven las mismas, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de basuras, las cuotas para el sostenimiento y los gastos comunes de las Juntas Administradoras.”*

Efectivamente, los Decretos mencionados anteriormente, cargan al arrendatario, al ciudadano, al inquilino, con los gastos para el mantenimiento de la vivienda, pero no obstante lo anterior, y por encima de cualquier interpretación jurídica, en las circunstancias económicas actuales, con la crisis económica que estamos padeciendo, no se debe cargar a estas familias, que acceden a una vivienda social como consecuencia de las dificultades económicas que padecen, de tal forma que la actual medida adoptada parecer ser insolidaria, habida cuenta la característica social de los colectivos afectados, al ser familias, que en muchos casos atraviesan graves dificultades por estar, todos los miembros de la unidad familiar, en situación de desempleo, y sin ninguna prestación que puedan solicitar, al haber agotado todas.

Las viviendas sociales que la administración pública valenciana pone a disposición de los ciudadanos en régimen de alquiler, han de vincularse a unos precios asequibles que garanticen su función social, ya que hay que tener en cuenta que esos inquilinos son personas y familias con escasos recursos económicos cuya precaria situación se ha agravado con la crisis.

En ese sentido, la Generalitat debería seguir pagando esas cuotas del IBI como se realizaba anteriormente (así como las demás exacciones que se realicen sobre estos), y no repercutirlas a los inquilinos, para poder mantener el mismo criterio por el que se les estaba ayudando, y en ese sentido apoyando a las familias que tienen menores recursos, que son las mismas que más están notando los efectos de la crisis actual, que estamos padeciendo.

En diciembre del año 2012, (con efectos a partir del 1 de enero de 2013), el Gobierno aprobó una normativa que introduce cambios en los tributos locales, modificando el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, posibilitando a los Ayuntamientos regular con sus ordenanzas una bonificación del 95 % de la cuota íntegra del impuesto a favor de los inmuebles que se desarrollen actividades económicas de especial interés o utilidad municipal por incurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo; en concreto lo establecido en el artículo 74. 2 quarter. *“Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.”*

Por tanto, la actividad de arrendamiento de las viviendas públicas titularidad de la Generalitat Valenciana, reúne el carácter de especial interés y de utilidad municipal, por su carácter de viviendas públicas y sociales, al estar dirigidas a satisfacer una demanda básica en sectores de población con escasos recursos.

En ese sentido, cualquier Ayuntamiento puede mitigar esta medida insolidaria, aplicando una bonificación en la cuota del IBI en las viviendas de su población, que tengan carácter de viviendas públicas y sociales, de tal forma que no se cargarían a este sector de la población con mas cargas impositivas, habida cuenta que no podrían abonarlas o pondría en peligro su subsistencia.

En conexión con lo anterior, hay que indicar que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su Observación general N° 4 (1991) de 13 de diciembre de 1991, dispone en su apartado d) que “ *Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro, y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda.*”, de tal forma que aumentando la carga impositiva (por ejemplo el IBI), se están incrementando los gastos de vivienda de carácter social, sin que sean acordes con los niveles de ingresos de la población que accede a este tipo de viviendas.

Por último, en base a los derechos que la Constitución Española otorga a su población, debemos seguir recordando que el artículo 10 establece que :

*1.La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la Ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.*

*“2. Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los Tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.”*

Artículo 47 de la Constitución:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

El Art. 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, dicta que. *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez,*

*viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

En el mismo sentido, El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas reconoce en su art. 11 *“el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.”*

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana dice en su art. 49.9 y 24: *La Generalitat Valenciana tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:...Vivienda y Servicios sociales...”*

El art. 8.1. del Estatut reconoce que: *“Los valencianos y valencianas, en su condición de ciudadanos españoles y europeos, son titulares de los derechos, deberes y libertades reconocidos en la Constitución Española y en el ordenamiento de la Unión Europea y en los instrumentos internacionales de protección de los derechos humanos, individuales y colectivos, en particular, en la Declaración Universal de Derechos Humanos; en los Pactos Internacionales de Derechos Civiles y Políticos y de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en la Convención Europea de Derechos del Hombre y Libertades Fundamentales, y en la Carta Social Europea.*

*2. Los poderes públicos valencianos están vinculados por estos derechos y libertades y velarán por su protección y respeto, así como por el cumplimiento de los deberes.”*

Añade el art.16: *“La Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas.”*

No obstante lo anterior, según los datos facilitados por parte de la Conlleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana al Defensor del Pueblo (debido a la escasa información obrante en la Generalitat Valenciana acerca del número de viviendas de promoción públicas en la Comunidad) en un informe realizado acerca de la viviendas protegidas durante el año 2012, el número total de viviendas de promoción pública en la Comunidad Valenciana asciende a 14.405, de las cuales la Generalitat Valenciana es propietaria de 9.227 viviendas, 684 de estas viviendas están pendientes de adjudicación, a pesar de la elevada demanda de viviendas sociales.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el Art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, **RECOMIENDO** a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que, inste al Instituto Valenciano de Vivienda, actualmente Entidad de Infraestructuras de la Generalitat que:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 29/04/2014

Página: 6

- Paralice las medidas que están aplicando, con respecto a la repercusión del IBI en las viviendas sociales en régimen de arrendamiento propiedad de la Generalitat.
- Fomente, agilice, favorezca e impulse ante los Ayuntamientos, los mecanismos de ayuda, deducción o bonificación del 95 % de la cuota integra del impuesto, al estar dichas viviendas dirigidas a satisfacer una demanda en sectores de población con escasos recursos económicos.
- Se creen medidas o ayudas sociales necesarias para paliar el problema económico tan grave que genera esta insolidaria decisión de la Generalitat Valenciana de no hacerse cargo del pago del IBI, en viviendas de protección social, ya que a pesar de que se fraccione el mencionado impuesto, sigue siendo una carga muy grande para este colectivo, y del mismo modo, no se soluciona el problema.
- En base al número de viviendas que están pendientes de adjudicación, se realice una dotación presupuestaria, para la adecuación o reparación de éstas, y sean adjudicadas a las localidades con mayor demanda, o incluso se prevea la posibilidad de potenciar o intensificar los convenios de colaboración para la reparación de estos con los Ayuntamientos donde exista una mayor demanda.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradeceremos nos remita en el plazo de quince días, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación o no de la Recomendación que se realiza o, en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

Para su conocimiento, le hago saber igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página Web de la Institución.

Agradeciendo por adelantado el envío del informe solicitado, le saluda atentamente,

Emilia Caballero Álvarez  
Síndica de Greuges de la Comunidad Valenciana e.f.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 29/04/2014	<b>Página:</b> 7