



León, 11 de septiembre de 2014

Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Secretario General
Plaza de Castilla y León, Nº 1
47071 – VALLADOLID

Expediente: 20141203. Actuación de oficio

Asunto: Valoración de bienes inmuebles a los efectos de obtener la renta garantizada de ciudadanía / Resolución

Centro directivo: Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades

Ilmo. Sr.:

El pasado 28 de agosto, se ha registrado en esta Procuraduría el escrito que nos ha remitido de fecha 26 de agosto de 2014, al que se adjunta el informe de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades con relación al expediente iniciado de oficio con el número de referencia arriba indicado.

Como ya indicábamos en nuestra petición de información, hemos advertido, con motivo de las quejas presentadas en esta Procuraduría sobre la denegación de la renta garantizada de ciudadanía, que, en algunos casos, las dificultades existentes en el mercado inmobiliario hacen que la tenencia de segundos inmuebles, que no pueden ser enajenados ni destinados a la obtención de rendimiento alguno, no suponen más que una carga para sus titulares que, además, les impide el reconocimiento de la renta garantizada de ciudadanía, por no concurrir el requisito previsto en el artículo 12, b) del vigente Decreto Legislativo 1/2014, de 27 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las normas legales vigentes en materia de condiciones de acceso y disfrute de la prestación esencial de renta garantizada de ciudadanía de Castilla y León, esto es, por ser los destinatarios titulares *"de un derecho de propiedad, usufructo o cualquier derecho real sobre bienes muebles o inmuebles, cuya explotación anual o*



venta pudiera aportar recursos económicos iguales o superiores a la cuantía de una anualidad de la renta garantizada de ciudadanía que pueda corresponder".

Aunque dicho precepto exceptúa del cómputo patrimonial a la vivienda habitual que constituya el hogar de convivencia y su ajuar, los inmuebles que hubieran sido destinados a desarrollar actividades laborales durante un periodo mínimo continuado de seis meses en los dos años inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud, los bienes inmuebles declarados oficialmente en estado de ruina, determinados bienes inmuebles sitios en municipios con menos de 2.000 habitantes (terrenos rústicos cuyo valor catastral sea inferior a 6.000 euros y el 50% del resto de bienes cuyo valor catastral sea inferior a 6.000 euros), y viviendas de mujeres víctimas de violencia de género en determinadas condiciones; lo cierto es que, en la práctica, la titularidad de algunos inmuebles, procedentes en muchos casos de adquisiciones hereditarias, que en otra coyuntura económica podrían proporcionar medios para satisfacer las necesidades básicas de subsistencia a sus titulares, sin embargo, en la actualidad, no son susceptibles de aportar ingreso alguno por ser, en la práctica, bienes de difícil realización.

También pusimos de relieve, en la petición de información que dirigimos a la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades que, recientemente, esta realidad, junto con otras, había llevado a que, en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se aprobara la Ley 4/2014, de 13 de junio, de modificación de la Ley 3/2013, de 21 de mayo, de renta básica extremeña de inserción (BOE de 1 de julio). En la Exposición de Motivos de dicha Ley se señalaba que "*En lo referente a la valoración de los bienes inmuebles, debe tenerse en consideración las dificultades del mercado inmobiliario, adaptando la disponibilidad y valoración de los mismos al escenario económico actual, en el que tales inmuebles, en numerosas ocasiones, se convierten en cargas gravosas para sus titulares*". Con ello, se había estimado pertinente establecer unas exenciones y unos baremos en función del valor catastral, para la valoración patrimonial de segundos inmuebles de la unidad familiar; no así para terceros o sucesivos inmuebles, para los que computaba el valor catastral íntegro.

La Ley 3/2013, de 21 de mayo, ha sido derogada por la Disposición derogatoria única del más reciente Decreto-Ley 4/2014, de 26 de agosto, por el que se regula la renta básica extremeña de inserción (DOE, de 29 de agosto), puesto que, con posterioridad a la modificación parcial que se hizo de aquella Ley, se estimó que seguía siendo necesario profundizar en una reforma urgente del procedimiento para facilitar la percepción de la prestación, mediante una simplificación administrativa que pasa por revisar los requisitos



exigidos a los destinatarios de la prestación, principalmente en cuanto a la valoración de la titularidad o facultad de disposición de bienes muebles e inmuebles por parte del solicitante, y mediante una reducción de cargas administrativas en el procedimiento establecido para la concesión de la prestación.

Dicho Decreto Ley extremeño ha simplificado de forma extraordinaria la determinación de rentas procedentes de inmuebles, estableciendo el artículo 13.4 que *“Cuando cualquier miembro de la unidad familiar de convivencia fuera titular de un derecho de propiedad o usufructo sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana, excluida la vivienda habitual que constituya el hogar de convivencia, se considerarán rentas percibidas el resultado de aplicar el interés legal del dinero sobre el valor real del bien a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a las normas reguladoras de dicho impuesto”*. Asimismo, el artículo 13.5 añade que *“En caso de separación o divorcio, no se computará la vivienda sobre el que un miembro de la unidad familiar ostente el título de propiedad total o parcial y cuyo uso como vivienda habitual hubiera sido adjudicado por resolución judicial al otro cónyuge o excónyuge”*.

Al hilo de este Decreto-Ley 4/2014, de 26 de agosto, también queremos hacer un paréntesis para poner de relieve que el régimen de compatibilidad e incompatibilidad de la renta básica extremeña de inserción permite ahora obtener dicha prestación junto con determinados subsidios de desempleo, en particular, la *“prestación o subsidio por desempleo reconocido por pérdida de un empleo a tiempo parcial”* (art. 11.1.b.8º). Y hacemos mención a este extremo, dado que esta Procuraduría tramitó del expediente registrado con el número de referencia 20132785, relativo a una revisión de oficio de la renta garantizada de ciudadanía de la que era titular un ciudadano, que concluyó con la extinción de la misma, por el hecho de que al interesado se le había reconocido un subsidio de desempleo de 42,60 euros mensuales durante 10 meses. Y, con ocasión de dicho expediente, emitimos la Resolución fechada el 2 de diciembre de 2013, en la que recordamos a la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades:

“Que la finalidad del derecho subjetivo a la renta garantizada de ciudadanía, llamado a cubrir necesidades básicas, y los principios que informan su aplicación, no pueden permitir situaciones tales como aquellas, en las que la exclusiva existencia de unos ingresos absolutamente insuficientes para cubrir las necesidades básicas de cualquier persona en cualquier concepto, impidan obtener la prestación.

Que no se puede considerar ajustada a derecho la Resolución de revisión de oficio de renta garantizada de ciudadanía, de 16 de septiembre de 2013, por la que se extingue



la renta garantizada de ciudadanía que tenía reconocida (...), y se reclama, en concepto de cantidades indebidamente percibidas, la suma de 532,50 euros correspondiente al mes de julio de 2013. Por lo tanto, procede su revocación, y, en definitiva, el reconocimiento del derecho de la interesada a seguir percibiendo la prestación en la cuantía que le corresponda desde la fecha en la que se declaró extinguida, sin que deba reintegrar la cantidad que se le ha reclamado en concepto de ingresos indebidamente percibidos en cuanto exceda de la prestación que le correspondiera haber percibido”.

La Consejería, en virtud de una comunicación fechada el 11 de febrero de 2014, rechazó nuestra Resolución, invocando el principio de legalidad, la subsidiaridad de la prestación de renta garantizada de ciudadanía respecto a prestaciones contributivas o no contributivas a cargo de cualquier administración pública, y, en particular, rechazó tajantemente las valoraciones que esta Procuraduría hizo en su Resolución, más allá de los términos de la normativa vigente, en la búsqueda de soluciones que requieren los ciudadanos que no ven cubiertas sus necesidades básicas de subsistencia. No obstante, lo cierto es que nuestros planteamientos al respecto se han materializado en la normativa extremeña, lo que nos lleva a consolidar nuestra postura de que las cosas son mejorables para responder a las auténticas necesidades de los ciudadanos.

Volviendo a la valoración de los recursos económicos, la presente actuación de oficio que estamos tramitando responde a la realidad observada, a la hora de considerar expedientes de queja sobre la situación de ciudadanos que han visto denegada su solicitud de renta garantizada de ciudadanía, por tener una propiedad inmueble al margen de la vivienda habitual, de un valor catastral que implica superar levemente el límite máximo de medios económicos establecidos para obtener la prestación, sin que les sea posible la venta o arrendamiento de dicho inmueble, por lo que también consideramos que en nuestra Comunidad debería flexibilizarse de algún modo la valoración de, al menos, segundos bienes inmuebles en determinadas circunstancias.

La Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades, atendiendo a nuestra valoración, nos ha informado que el Decreto Legislativo 1/2014 ya incorpora las medidas incluidas en el Decreto Ley 2/2013, de 21 de noviembre, por el que se adoptaron medidas extraordinarias de apoyo a las personas y familias afectadas por la crisis en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social en Castilla y León, consensuadas con los representantes del Diálogo Social y obteniéndose también el debido consenso político en la tramitación parlamentaria. En definitiva, se nos indica que la actual normativa contiene *“una serie de reglas excepcionales relativas al cómputo patrimonial de las familias, incluyéndose modificaciones relativas a la valoración*



económica de los bienes inmuebles, lo que supuso una flexibilización de los criterios regulados en la normativa en vigor en ese momento”.

Si comparamos el artículo 12, b) de la derogada Ley 7/2010, de 30 de agosto, por la que se regula la renta garantizada de ciudadanía de Castilla y León, y el actual artículo 12, b) del Texto refundido sobre la prestación, ciertamente, a las excepciones para el cómputo patrimonial de la vivienda habitual y su ajuar y de los bienes muebles e inmuebles destinados al ejercicio de actividad laboral, se han añadido las excepciones relativas a los bienes inmuebles en estado de ruina, a determinados bienes inmuebles o el 50 por ciento de ellos sitos en municipios con menos de 2.000 habitantes con un valor catastral no superior a 6.000 euros, y a las viviendas de mujeres víctimas de violencia de género en determinadas condiciones. No obstante, esta ampliación no debería considerarse suficiente y, así, parecería razonable incorporar exclusiones como las que ya contenía el artículo 6.2 del Decreto 61/2010, de 16 de diciembre, por el que se había aprobado el Reglamento de desarrollo y aplicación de la ahora derogada Ley 7/2010, de 30 de agosto, por la que se regulaba la renta garantizada de ciudadanía de Castilla y León, como los garajes y trasteros localizados en el mismo inmueble en el que se encuentra la vivienda o en la inmediaciones; las parcelas rústicas anexas a viviendas habituales de carácter rústico no desagregadas; aquellos inmuebles de la unidad familiar de los que ostentando la propiedad en todo o en parte estén gravados con un derecho de usufructo a favor de un tercero y constituya la vivienda habitual de ese tercero; y, en caso de separación o divorcio, el bien inmueble sobre el que un miembro de la unidad familiar ostente el título de propiedad total o parcial y cuyo uso como vivienda habitual hubiera sido adjudicado al otro cónyuge o ex cónyuge. Y, con carácter general, la valoración de segundos inmuebles que no tuvieran un carácter suntuario debería limitarse, a los efectos de considerar la carencia de recursos, bien en función de circunstancias, bien temporalmente, bien en función de un interés aplicable al valor real, bien combinando varios de esos criterios, bien de cualquier otra forma que permita flexibilizar el requisito de la carencia de medios económicos para percibir el acceso a la renta garantizada de ciudadanía.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**, para recordar:

- **Que la actual realidad socioeconómica y las demandas de la ciudadanía hacen necesarias medidas que flexibilicen la valoración de los bienes**



inmuebles, a los efectos de determinar el cumplimiento del requisito relativo a la carencia de medios económicos y patrimoniales de los destinatarios de la renta garantizada de ciudadanía, para evitar que las personas que no pueden cubrir sus necesidades básicas, a pesar de la tenencia de dichos bienes o el disfrute de derechos sobre dichos bienes, no puedan acceder a una prestación que constituye la última red de protección social.

- **Que, en los mismos términos, debería ser compatible la renta garantizada de ciudadanía con, al menos, las prestaciones o subsidios por desempleo reconocidos por pérdida de un empleo a tiempo parcial, ya que el importe de dichas prestaciones o subsidios, en la mayoría de los casos, no son suficientes para cubrir las necesidades básicas de subsistencia.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente

EL PROCURADOR DEL COMÚN,

Fdo.: Javier Amoedo Conde