



NORMATIVA SOBRE ALQUILER DE VIVIENDAS PROPIEDAD DE ESTA ASOCIACIÓN, UBICADAS EN MADRID, CALLES: CHILE, URUGUAY, COLOMBIA Y NICARAGUA

El Consejo de Gobierno y Administración de esta Asociación, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2.012, ACORDÓ modificar las normas de adjudicación de viviendas y locales comerciales en régimen de alquiler, de que es propietaria, quedando redactadas de la forma siguiente:

I. BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS

Se considera beneficiarios con derecho a solicitar y, en su caso, a obtener en régimen de alquiler una vivienda propiedad de esta Asociación, todos los socios de número y sus viudas/os, mientras los mismos no cambien de estado civil.

Tendrán derecho a solicitar vivienda los socios que se encuentren en situación de: activo, en reserva, los socios de carácter voluntario, retirado y las viudas/os de los mismos.

Estos tendrán derecho a que se les adjudique en régimen de alquiler una sola vivienda por unidad familiar. Se entenderá por unidad familiar al matrimonio o pareja de hecho junto con sus hijos dependientes.

II. PROCEDIMIENTO

a) Solicitudes:

Las peticiones se formularán mediante instancia dirigida al Excmo. Señor General Presidente de la Asociación, haciendo constar los siguientes datos:

- Nombre, apellidos y DNI.
- Empleo militar.
- Destino/situación.
- A efectos de notificación, el domicilio y la dirección de correo electrónico.
- Antigüedad en la condición de socio a la fecha de presentación de la instancia.

A la instancia deberá acompañar la documentación que acredite tanto la condición de socio, como la antigüedad en dicha condición, así como acreditar estar al corriente del pago de las cuotas correspondientes.

Los solicitantes serán los responsables de mantener actualizados estos datos.

En el caso de las viudas o viudos, mientras los mismos no cambien de estado civil, se tomará en consideración el período del socio fallecido en que cotizó las cuotas correspondientes, siempre



que se acredite una antigüedad del vínculo de, al menos, quince años de convivencia efectiva no interrumpida inmediatamente anterior a la fecha de fallecimiento. En caso de que dicho periodo fuere inferior, la antigüedad se computará con arreglo a los años de convivencia del matrimonio o pareja de hecho legalmente reconocida, contados hasta el día del fallecimiento del socio/a.

b) Anotación:

Todas las solicitudes de viviendas tendrán entrada en el Registro General de la Asociación, quien lo remitirá a la Administración de Viviendas, para su anotación en el Libro Registro, que se abrirá al efecto, y de la cual se informará al peticionario.

En todo momento, el socio podrá requerir de la Administración de Viviendas, personándose en la misma, o bien por correo ordinario o electrónico, su situación y número de orden.

Caso de estimarse que el peticionario carece del derecho a solicitar la vivienda se le hará saber por escrito indicándole los motivos que justifiquen esta resolución.

El socio que solicita vivienda tendrá derecho a recibir información puntual de su anotación en el Libro de Registro de Viviendas, así como que se atienda sus posibles reclamaciones.

c) Puntuación y Clasificación:

Se introduce como novedad en las presentes normas para adjudicación de las viviendas valorando en los socios exclusivamente el periodo de tiempo en el que cotizó las cuotas correspondientes y la antigüedad en la petición, conceptos que serán contabilizados de acuerdo a los siguientes criterios:

A efectos de computar la antigüedad en la condición de socio, se aplicará hasta el pase a retiro por edad en la meritada condición.

- Por cada año de cotización de la cuota como socio se le asignará un punto.
- Por cada año de antigüedad en la petición se le asignará cinco puntos.

Para la clasificación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- A igualdad de puntos entre peticionarios, se ordenará por riguroso orden de antigüedad como socio.
- En caso de persistir la igualdad, se tendrá en cuenta la fecha de entrada en el Registro General de la Asociación.
- A igualdad de fechas, tendrá preferencia la de menor número de orden asignado en dicho Registro-General.



A primeros del mes de enero de cada año, se informará a todos los peticionarios de la puntuación correspondiente, así como del número de orden que tendrá durante el presente año, aplicando los criterios indicados anteriormente.

La antigüedad como socio, antigüedad en la petición, puntuación obtenida y orden en la lista se referenciará siempre al 1º de enero del año siguiente en que realice la petición de vivienda.

Todas aquellas solicitudes que se presenten a lo largo del año natural, conformarán una lista provisional la cual se utilizará solo en el caso de que no exista suficiente número de peticionarios escalafonados a 1 de enero para poder realizar un ofrecimiento. El ofrecimiento se realizará en los 10 días siguientes al cierre de dicha lista, en cuyo caso se procederá a escalafonar a los peticionarios conforme a las normas generales.

Esta lista provisional estará siempre detrás del último escalafonado a fecha 1 de enero del año en curso.

d) Ofrecimiento de viviendas:

Los ofrecimientos de viviendas serán realizados por medio de correo ordinario o por medio de correo electrónico, con acuse de recibo en ambos casos, y deberán incluir, no menos de tres viviendas que hubieren quedado desocupadas y que gocen de las condiciones de habitabilidad previstas por la vigente legislación de arrendamientos urbanos.

Las tres viviendas citadas se ofrecerán a los primeros treinta peticionarios inscritos y en caso de ofrecer más viviendas, se añadirán cinco peticionarios más, como mínimo, por cada vivienda adicional ofrecida.

Los peticionarios tendrán la facultad de elegir todas o algunas de las viviendas que en cada caso se ofrezcan, debiendo indicar en el impreso que le haya sido facilitado al efecto por la Administración de Viviendas, el orden de preferencia que deseen asignar a las mismas.

Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier caso, los peticionarios tendrán obligación de elegir al menos un tercio, siguiendo las reglas de redondeo natural, de entre todas aquellas viviendas que le hubieren sido ofrecidas, y en todo caso se indicará el orden de preferencia de las viviendas solicitadas.

El plazo para realizar la contestación al ofrecimiento de la vivienda será de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del ofrecimiento. Dentro de dicho plazo, los interesados tendrán la posibilidad de subsanar, rectificar o modificar en todo o en parte su contestación, si bien, agotado dicho plazo, la citada posibilidad caducará de pleno derecho a fin de que los ofrecimientos gocen de la mayor agilidad posible.

En el supuesto de que las comunicaciones sean devueltas o no se conteste al ofrecimiento se considerará que es rechazado. En el caso de las comunicaciones por correo electrónico, el destinatario dispone de diez días naturales para remitir el acuse de recibo, comenzando a contar el plazo señalado en el párrafo anterior. Si no se recibe el acuse de recibo en dicho plazo se considerará que renuncia el ofrecimiento. En estos casos se causará baja definitiva en el Libro



de Registro, y de seguir interesado en la ocupación de una vivienda, deberá cursar nueva solicitud de conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores.

En el supuesto de que al adjudicar una o varias viviendas quedase alguna desierta o se renunciase a ella, una vez adjudicada, antes de firma del contrato, esta será incluida, de modo automático, en el inmediato ofrecimiento posterior que se realice. Salvo acuerdo de la Junta Económica, a propuesta motivada del Área Económica.

Cuando las viviendas quedaren sin adjudicar en dos o más ocasiones, podrán realizarse con estas, previo acuerdo de la Junta Económica, ofrecimientos extraordinarios a la totalidad de los peticionarios inscritos en el libro registro. En estos ofrecimientos, la Junta podrá variar los distintos plazos establecidos en esta norma, y los peticionarios no causarán baja en el libro registro por no contestar dentro del plazo o por renuncia previa a la adjudicación. En el caso de resultar desiertas, se incluirán en el inmediato ofrecimiento ordinario posterior.

A fin de garantizar el mayor rigor del proceso de adjudicación, será condición indispensable para la validez de la solicitud de las viviendas, efectuada como contestación a un ofrecimiento, constituir, de modo previo a la presentación en el registro de la misma dentro del plazo que corresponda, un depósito de garantía para la formalización del arrendamiento. El importe de este depósito será de CIEN EUROS (100,00 €), a realizar mediante ingreso o transferencia en la cuenta corriente o en la caja de la Asociación.

Todas las contestaciones al ofrecimiento que no vengan acompañadas del justificante de haber efectuado dicho ingreso, se tendrán por no presentadas y no surtirán eficacia alguna, causando el peticionario baja inmediata y automática en el libro registro.

Caso de que al peticionario no se le adjudicará ninguna vivienda, se le devolverá el depósito de garantía constituido.

Caso de adjudicación y ulterior formalización del contrato de arrendamiento, dicho depósito de garantía se computará como cantidad anticipada a cuenta de la fianza legal del arriendo, debiendo el adjudicatario, antes de formalizar el contrato ingresar la cantidad que, corresponda en cada caso, como diferencia entre la fianza legal y el depósito realizado.

Si el adjudicatario no formalizase el contrato, por cualquier circunstancia, el mismo perderá todo derecho sobre dicho depósito y la Asociación hará suya dicha suma, en calidad de indemnización de daños y perjuicios. Ello, además de que no podrá anotarse en el libro registro por un período de dos años, de conformidad con el apartado IV de las vigentes normas de adjudicación.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrán ser ofrecidas menos de tres viviendas a los peticionarios hasta que las mismas pudiesen ser aceptadas. En dichos ofrecimientos, que tendrán lugar cuando no se prevea poder realizar un ofrecimiento con tres viviendas a corto plazo, los peticionarios no causarán baja en el libro-registro, por no aceptar o por renunciar al ofrecimiento. En caso de que se les hubiese ofrecido anteriormente dos viviendas por este mismo



procedimiento, no aceptar o renunciar en el siguiente ofrecimiento implicará la baja del peticionario en el libro de registro.

Todo aquello que no esté recogido en este párrafo se regirá por lo establecido en las presentes normas.

e) Causas por las que no se admitirán las solicitudes:

1. A los socios o viudas que anteriormente hayan tenido adjudicada una vivienda y se hubiese producido la extinción del contrato por incumplimiento del mismo, de las presentes Normas, o de cualquier otro precepto legal aplicable, no se les admitirá la solicitud de nueva vivienda hasta que transcurran los plazos establecidos a continuación:
 - 1.1. Dos años desde la entrega de llaves, para aquellos que hubiesen entregado la vivienda tras recibir el aviso por parte de la Asesoría Jurídica de la Asociación.
 - 1.2. Cinco años desde el inicio de las acciones judiciales. A este plazo mínimo se irán sumando los meses que hubiesen transcurrido desde que se presentó la demanda judicial hasta la entrega de las llaves.
 - 1.3. No podrán volver a solicitar vivienda cuando la Asociación la hubiese recuperado tras instar la ejecución de sentencia.
2. Para poder solicitar vivienda, el socio o viuda no deberá tener cantidades pendientes de abonar a la Asociación Pro Huérfanos de la Guardia Civil.

III. ADJUDICACION DE VIVIENDAS

La adjudicación de vivienda en alquiler se realizará por la Junta Económica de la Asociación, a propuesta de la Administración de Viviendas, y atenderá tanto al número de orden asignado, como al orden de preferencia indicado por el peticionario en el impreso habilitado al efecto para la contestación al ofrecimiento. Igualmente, se tendrá en consideración como requisito para la adjudicación de vivienda en alquiler, que el peticionario acredite previamente su solvencia económica de tal modo, que deberá justificar ante la Administración de Viviendas, con carácter previo a la propuesta de adjudicación y a través de cualquier medio de prueba admitido en derecho, que disfruta, tanto el peticionario como las personas que fueren a convivir junto al mismo, de unos ingresos mensuales líquidos iguales o superiores al doble del importe correspondiente al alquiler a contratar. Caso de no justificarlo de modo y forma adecuados, la adjudicación de vivienda a su favor podrá ser rechazada y, en tal caso, la Administración de Viviendas propondrá que la adjudicación se realice a favor del siguiente peticionario al que le pudiese corresponder.

En el caso en que el socio al que le corresponda la adjudicación de una vivienda, esté residiendo en otra de esta Asociación adjudicada a familiar en primer grado, éste podrá solicitar que le sea adjudicada ésta en lugar de la que le corresponda, previa renuncia del anterior adjudicatario. Siempre y cuando el tiempo de residencia en el mismo sea superior a 1 año. Para ello a la



contestación al ofrecimiento adjuntara instancia solicitándolo y renuncia por escrito del actual adjudicatario, firmándose el contrato con las condiciones actualizadas.

Esto último será de aplicación a los afectados por el último párrafo del apartado 7.- "Régimen jurídico del contrato de alquiler", durante el periodo de subrogación, siempre que cumpla el plazo mínimo de residencia.

Desde el momento en que un socio tenga una vivienda adjudicada por la Junta Económica, no podrá solicitar la adjudicación de otra.

IV. CONTRATO DE ALQUILER

Una vez aprobada la adjudicación por la Junta Económica de la Asociación, la Administración de Viviendas notificará al adjudicatario la misma con los mismos procedimientos y normas establecido para el ofrecimiento, debiendo éste comparecer a formalizar el contrato de arrendamiento dentro de un plazo máximo de diez días hábiles. En el supuesto de que el mismo, dentro de dicho plazo, no compareciere o renunciare de forma expresa a la adjudicación, se considerará como baja definitiva en el libro-registro y deberá formular nueva instancia, caso de que fuere de su interés optar en un futuro a la adjudicación de vivienda.

En el caso de renuncia, tácita o expresa, una vez adjudicada la vivienda por la Junta Económica y antes de la firma del contrato, el interesado no podrá ser anotado en el libro registro por un periodo de dos años contados a partir del día siguiente a la fecha del acta de adjudicación.

A la firma del contrato se deberá depositar la fianza que en cada caso corresponda, la que será ejecutada por la Asociación en el caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de cumplir los seis meses. En casos justificados los interesados podrán solicitar del Presidente del Consejo de Gobierno y Administración de la Asociación Pro Huérfanos de la Guardia Civil la devolución de la fianza ejecutada.

Sin perjuicio de cuanto antecede, los adjudicatarios de vivienda que extingan el contrato de arrendamiento antes del primer año de duración, no podrán anotarse en la lista de peticionarios durante el plazo de un año, contado desde la fecha en que se realizase la entrega de llaves de la vivienda.

V. ALQUILERES

El precio del arrendamiento será aprobado por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Junta Económica, teniendo en cuenta el precio de mercado de la zona donde se ubica las viviendas; ello con la finalidad de dar un beneficio social a los socios que componen esta Asociación.

El precio de las viviendas atenderá a las dimensiones de las mismas, su situación dentro del inmueble, así como a otras características que pudieren resultar de relevancia para determinar el precio a conferir.



VI. ANULACIÓN Y TRANSMISIÓN DE PETICIÓN

Las solicitudes de vivienda podrán ser anuladas a instancias del propio interesado y por cualesquiera otras circunstancias que se oponga a las presentes normas.

La baja en la condición de socio del peticionario por cualquier causa, conllevará la anulación automática de la petición de la vivienda.

La condición de peticionario de vivienda no podrá en ningún caso cederse o transmitirse a favor de terceros, con la única excepción de que, en caso de fallecimiento del socio peticionario, su viudo/a tendrá derecho a subrogarse en la solicitud de vivienda en igualdad de condiciones a las que disfrutaba el socio fallecido en el momento de su óbito, mientras mantenga la condición de beneficiario.

VII. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO DE ALQUILER

El alquiler de las viviendas propiedad de esta Asociación constituye un beneficio social, por lo que el arrendatario no podrá ceder o subarrendar, en todo o en parte, la vivienda arrendada y deberá, en cualquier caso, dar cumplimiento a lo prevenido en el vigente artículo 7 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el supuesto de que por el arrendatario se vulnerasen dichos preceptos, tendrá lugar la automática resolución del contrato de arrendamiento y, a tal efecto, previo acuerdo de la Junta Económica de la Asociación se instarán las acciones judiciales oportunas.

Igualmente, la pérdida de la condición de socio o de viudo/ viuda del Cuerpo, mientras el arrendamiento estuviere vigente, conllevará la automática resolución del mismo y el ejercicio de acciones judiciales tendentes a tal fin, previo Acuerdo de la Junta Económica de la Asociación.

Los hijos del socio que convivan con el beneficiario antes del fallecimiento, podrán subrogarse por el plazo máximo de dos años a partir de la fecha de fallecimiento del último componente vivo del matrimonio.

VIII. EXCEPCIONES

El libro-registro abierto para huérfanos e hijos del Cuerpo, y conforme a las normas de adjudicación establecidas para los mismos, actualmente existente, mantiene su vigencia y el orden de anotación según la fecha de petición.

En consecuencia, si excepcionalmente no existieren peticionarios del turno ordinario correspondiente al Libro-Registro de los socios, viudos/viudas, la adjudicación de viviendas podrá recaer en los beneficiarios huérfanos e hijos que no tengan edad superior a 30 años. La adjudicación a huérfanos e hijos lo será por un total máximo de diez años.

Asimismo, el Consejo de Gobierno y Administración se reserva la facultad de adjudicar por unanimidad estas viviendas de entre las que existan vacantes a favor de socios, viudas/os del Cuerpo o huérfanos que no hubieren cumplido la edad de protección vigente en cada momento, previa petición del beneficiario y sin tener en cuenta la antigüedad y puntuación de la mismas,



solamente en aquellos casos en que existan motivos extraordinarios muy justificados de carácter humanoitario y/o del mejor servicio al Cuerpo o a la Asociación.

Sin perjuicio de lo expuesto, la Junta Económica de la Asociación podrá reservar una vivienda concreta con carácter excepcional en razón a sus especiales características a fin de ofrecer su adjudicación de modo preferente a favor de aquellos peticionarios que, debidamente anotados y puntuados en el libro-registro de peticionarios, pudieren solicitar y justificar ante dicha Junta Económica, la concurrencia de una especial situación de necesidad susceptible de ser amparada.

IX. LOCALES COMERCIALES

El alquiler de locales comerciales será libre y su precio será fijado en cada caso por la Junta Económica de esta Asociación previa propuesta de la Administración de Viviendas.

La cesión o subarriendo total o parcial, el traspaso, la división o agrupación de dichos locales de negocio, la novación objetiva, así como su eventual cambio de uso y el ejercicio, en su caso, de los derechos de tanteo y retracto será aprobado por la Junta Económica de la Asociación, previa propuesta de la Administración de viviendas.

X. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

El Administrador de Viviendas, además de las funciones propias de su cargo, tendrá poder bastante para firmar los contratos de arrendamiento de viviendas y locales y cualesquiera otros documentos que dimanen de los mismos.

Propondrá a la Junta Económica de la Asociación la realización de obras necesarias y de mejora; y someterá a la consideración de la misma la interposición, transacción o, en su caso, la extinción de litigios de cualquier clase relativos a las fincas igualmente, el Administrador tendrá a su cargo la supervisión, inspección y control de los actos que pudieran alterar la convivencia en los inmuebles y velará por el cumplimiento en general de la legislación en materia de arrendamientos urbanos, así como por el cumplimiento de las obligaciones de índole laboral de los empleados de las fincas urbanas propiedad de la Asociación, proponiendo a la Junta Económica de la Asociación la contratación, sanción, o en su caso el cese de los mencionados empleados que cometieren una presunta infracción de la normativa laboral vigente.

XI. PROTECCIÓN DE DATOS

Las solicitudes de vivienda serán incorporadas a un fichero de datos de carácter personal cuyos datos y su tratamiento serán responsabilidad a todos los efectos de la Administración de Viviendas. En ningún caso, los datos personales obrantes en dicho fichero serán objeto de cesión o transmisión por cualquier cauce a favor de terceros y los solicitantes tendrán los derechos de acceso, rectificación, modificación y cancelación previstos por la vigente Ley Orgánica de protección de datos de carácter personal.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA - Las solicitudes presentadas al amparo de las Normas de Adjudicación del año 1.991, continuarán con plena vigencia manteniéndose el escalafón del turno previsto hasta el 31 de diciembre de 2013.

SEGUNDA - La antigüedad en la condición de socio y la antigüedad de la petición se computarán por años naturales completos, desechándose, a efectos de realizar el cómputo los períodos de tiempo que fueren inferiores a los que figuran en el mencionado anexo-I.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA – Única - Con la publicación de las presentes Normas quedan derogadas las que figuran publicadas en el Boletín Oficial del Cuerpo nº 1 de 10 de enero de 1992, y sin eficacia alguna, cualesquiera de los acuerdos de la Junta Económica de esta Asociación aprobados hasta la fecha en interpretación o desarrollo de las citadas Normas.

DISPOSICIÓN FINAL – Primera - El Consejo de Gobierno y Administración delega sus facultades en favor de la Junta Económica de esta Asociación, para que adopte cualquier acuerdo dirigido a la interpretación, desarrollo y completa ejecución de las presentes Normas.