



Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y
Vertebración del Territorio
Hble. Sra. Consellera
Ciutat Adtva. 9 d'octubre. Torre 1. Castán
Tobeñas 77
València - 46018 (València)

=====
Ref. queja núm. 1801663
=====

Asunto: Adjudicación vivienda de promoción pública.

Hble. Sra. Consellera:

Con fecha 11/4/2018 se recibió en esta Institución escrito firmado por Dña. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que en el año 2016 presentó solicitud de vivienda de promoción pública (A-SOLV-16/00187), sin que hasta el momento se haya obtenido una respuesta, habiéndose detectado un error en la baremación de su discapacidad (de un 74%), además del hecho de que actualmente convive con ella una hija con una discapacidad reconocida del 33,5%, por lo que se hace más urgente la necesidad de vivienda.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

Transcurrido dicho plazo sin haber recibido el informe, requerimos a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio con fechas 17/5/2018 y 18/6/2018.

Finalmente, con fecha 27/6/2018 recibimos informe de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en el que se indica:

(...)

ANTECEDENTES:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 10/08/2018	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

Cronológicamente expuestos los hechos esenciales relativos a dicho expediente son los siguientes:

- Dña. (Autora de la queja) presentó solicitud de vivienda de promoción pública en arrendamiento para el municipio de Alicante en fecha 10 de febrero de 2016. En la misma, la autora de la queja indicaba su situación familiar y socioeconómica a efectos de pre-baremación, quedando, por este hecho, inscrita en la lista de espera de solicitantes de vivienda de promoción pública en el citado municipio. (A-SOLV-16/00187).
- La autora de la queja presentó nueva solicitud de vivienda para Alicante el 17 de abril de 2018 (A-SOLV-18/00490).
- El 18 de mayo de 2018 se ha recibido en la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, escrito de esa Institución en el que se reitera solicitud de informe sobre la situación de la interesada.

INFORME

La Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, hoy Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, está haciendo todo lo posible para la recuperación y puesta a disposición de viviendas de promoción pública para atender las solicitudes de Vivienda de Promoción Pública en arrendamiento, como es el caso que nos ocupa. No obstante, es habitual que la demanda supere la disponibilidad de vivienda en muchos municipios y ello implica que las solicitudes deban ser pre-baremadas y evaluadas para establecer un orden de prioridad para el acceso a las viviendas disponibles en cada momento. Respecto de la disponibilidad de vivienda en el municipio de Alicante, y como ya se ha informado en otras quejas recientes, actualmente no existen viviendas recuperadas que puedan ser objeto de un procedimiento de adjudicación.

Así mismo, hay que tener en cuenta que la autora de la queja, según los datos aportados en su solicitud de vivienda, cuenta actualmente con una pre-baremación de 135 puntos en la lista de espera del municipio de Alicante, teniendo por delante 1671 familias con mayor puntuación. En consecuencia, la puntuación de la solicitante en relación con el resto de demandantes así como la ausencia de viviendas en condiciones de ser adjudicadas, no posibilita el acceso de la autora de la queja a una vivienda de promoción pública en este momento ni garantiza el mismo en un plazo acotado.

En este punto señalar que la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo es el organismo que gestiona y administra el parque de viviendas de promoción pública de la Generalitat. Los listados de espera de solicitantes de este tipo de viviendas están organizados por municipios, y son listados que se aperturan y se gestionan por esta Entidad en base a lo dispuesto en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda. Este tipo de listas de espera SÓLO dan acceso a viviendas de promoción pública de la Generalitat cuando los solicitantes cumplen los requisitos exigidos por la norma citada.

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2017 por la Función Social de la Vivienda, se establecen unos mecanismos para reconocer el derecho de los ciudadanos que cumplan los requisitos fijados por la citada norma, a una vivienda asequible, digna y adecuada, que puede ser o no de promoción pública o incluso sustituirse por ayudas. Todo ello, previa inscripción de los solicitantes en el **Registro de Demandantes** que se gestiona desde la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio a través de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana. En el caso que nos ocupa se le va a indicar a la autora de la queja los pasos a seguir para que la Generalitat pueda reconocerle dicho derecho.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la interesada a fin de que, si lo consideraba conveniente, presentara escrito de alegaciones, sin que hasta la fecha conste que éste se haya presentado.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja y del informe remitido, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

El marco normativo en materia de vivienda pública en el ámbito de la Comunitat Valenciana encuentra su punto de partida en lo prevenido en el artículo 16 del Estatuto de Autonomía (en la redacción dada al mismo por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana) de acuerdo con el cual:

«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».

Tanto el art. 47 CE, como el transcrito artículo 16 del Estatuto de Autonomía, realizan un reconocimiento explícito del derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.

Tal y como el Síndic de Greuges ha destacado en las resoluciones que sobre esta materia ha venido emitiendo, respecto de este derecho a la vivienda hay que tener en cuenta que *“la garantía de este derecho condiciona el disfrute de otros derechos constitucionales y su desprotección sitúa a la persona y a la unidad familiar en una situación de exclusión respecto del grupo social mayoritario”*.

Sin embargo, pese a que como acabamos de señalar el derecho a la vivienda es el soporte o base esencial para el ejercicio de otros derechos fundamentales como el derecho a la salud, a la educación, etc., respecto del cual la sociedad en su conjunto viene trabajando y procurando arbitrar medidas que permitan, de manera eficiente y eficaz, resolver este problema, no es menos cierto que el facilitar el acceso a la vivienda sigue constituyendo una cuestión muy problemática, agravada por la situación de crisis económica en la que nos encontramos envueltos.

No obstante ello, es preciso insistir nuevamente en el hecho de que el Tribunal Supremo, al interpretar este artículo, destaca que el art. 47 de nuestro texto constitucional,

«consagra un derecho social o de prestación que exige, consiguientemente, una intervención del Estado y de las Comunidades Autónomas en la esfera social y económica y un hacer positivo de los poderes públicos para la consecución de la igualdad material que propugna el artículo 9.2 de la Constitución».

Y es que, con la CE, el derecho a la vivienda se configura como un derecho subjetivo que los poderes públicos deben respetar y garantizar, de ahí que dichos poderes públicos estén sujetos a obligaciones jurídicas en este ámbito, las cuales pueden considerarse propias del servicio público, en el sentido de que es insuficiente una mera actividad de policía o fomento del sector privado; precisamente por ello, a la hora de fijar cuál es el

contenido concreto que debe darse al derecho a una vivienda digna proclamado por los textos fundamentales analizados, resulta preciso partir de la idea de que la Administración viene obligada, en aras de lograr la efectividad real en el disfrute del mismo, a dar un paso más y a asumir la garantía, de forma directa, de facilitar y entregar una vivienda asequible a quienes la necesitan.

Nos encontramos ante un bien con implicaciones sociales, económicas y territoriales, al que los ciudadanos no pueden acceder sino con grandes y, en ocasiones, insalvables dificultades y respecto del cual la acción de promoción y de garantía de los poderes públicos resulta, máxime en una situación económica como la actual, decisiva e inexcusable.

En este sentido, es preciso destacar que el artículo 2 de la recientemente aprobada Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada), es claro al prescribir, siguiendo esta línea de razonamiento, que:

«1. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de residencia de un año, **tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.** El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la presente ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

2. **Las administraciones públicas garantizarán la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada** a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado» (la negrita es nuestra)».

El párrafo tercero de este mismo artículo señala, seguidamente, que «3. **La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada,** de acuerdo con lo establecido en este artículo, **genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre** si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. **A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley. La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva**» (la negrita es nuestra).

Esta previsión debe ser puesta en conexión con el contenido del artículo 3.1 de la Ley, cuando señala que,

«La actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada se considera como un servicio de interés general» (el subrayado es nuestro)».

Previsión que se conecta con la obligación que impone a la Generalitat el apartado 2º de esta norma:

«Los poderes públicos con competencias en materia de vivienda adoptarán, con la debida diligencia y dentro de los límites de los recursos de que se disponga en las partidas presupuestarias destinadas a políticas de vivienda, todas las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda para garantizar la efectiva prestación de este servicio, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

A tal fin, los presupuestos de la Generalitat contemplarán las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada y el buen funcionamiento del servicio de interés general vinculado, que garantiza el disfrute del derecho a la vivienda en un plazo razonable en el marco de un servicio de calidad» (el subrayado es nuestro)».

A la vista de las previsiones de esta norma, que regula el contenido del derecho a la vivienda en la Comunitat valenciana y las obligaciones de la Generalitat en este ámbito, se deduce que la no disponibilidad de viviendas públicas en el municipio de València en cuantía suficiente para atender la demanda de los ciudadanos (y en concreto y previsiblemente, la solicitud de la promotora del presente expediente de queja) no constituye ya un argumento suficiente, por sí mismo, para entender garantizado el derecho a la vivienda del ciudadano, a cuya satisfacción efectiva viene obligada jurídicamente esa Conselleria, de acuerdo con el tenor literal de la Ley.

En resumidas cuentas, la inexistencia de viviendas públicas disponibles con las que dar satisfacción a la pretensión de la ciudadanía, no exime a la administración de su obligación jurídica de poner a disposición de la misma una vivienda.

En este sentido, de la lectura de la normativa vigente se debe deducir que la no disponibilidad de vivienda tendría simplemente el efecto de variar el contenido de la obligación de la administración, pues para entender cumplida en esta situación tal obligación jurídica, la norma le compele a proceder al pago a la persona interesada de una ayuda al alquiler, de las reguladas en la Ley, y a continuar adoptando las medidas para lograr la ampliación del parque público de vivienda destinado a garantizar un derecho de los ciudadanos, respecto del cual la actuación de los poderes públicos se configuran como un servicio de interés general.

Especialmente claro en estas conclusiones es el artículo 6 de la Ley, al señalar que,

«2. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que se encuentren en alguna de las situaciones referidas en el artículo 2 de esta ley y sean titulares del derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado podrán ejercerlo ante la Conselleria competente en materia de vivienda, que en un plazo máximo de seis meses resolverá su solicitud proporcionando alguna de las soluciones habitacionales previstas en esta ley.

3. Si transcurrido el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior o en su caso el plazo de ampliación excepcional que motivadamente se establezca, de acuerdo con la legislación sobre el procedimiento administrativo común, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo. La Conselleria responsable en materia de vivienda deberá, en tal caso, indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial

de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano» (el subrayado y la negrita son nuestras)».

Finalmente, debemos señalar que el cumplimiento de estas obligaciones por parte de la Administración no puede quedar supeditado a la previa inscripción en el registro de demandantes de vivienda, en la medida, en la que la interesada ya figura en un registro de EIGE (también denominado de demandantes de vivienda), y su solicitud aparece pre-baremada. Este nuevo trámite administrativo que ahora pretende introducir la Conselleria no puede constituir un nuevo obstáculo para reconocer y dar efectividad a un derecho que viene siendo reclamado por la interesada durante años.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (art. 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana (art. 16), de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** a la **Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio** que, teniendo en cuenta que el tiempo que ha transcurrido desde la primera solicitud formulada por la interesada y sus circunstancias personales y familiares, se adjudique cuanto antes a la autora de la queja una vivienda de protección pública.

Asimismo, le **RECOMIENDO** que adopte las medidas que resulten pertinentes para poner en funcionamiento el sistema de ayudas al alquiler previstas por la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y proceder al abono de las mismas a las ciudadanas y ciudadanos a quienes no se les pueda adjudicar una vivienda pública, por insuficiencia del parque público de vivienda de la Generalitat.

Si este fuera finalmente el caso de la promotora del expediente de queja, según parece deducirse del informe remitido, le **RECOMIENDO** igualmente que adopte las medidas precisas para proceder cuanto antes al abono de dicha ayuda a la ciudadana.

Del mismo modo, le **RECOMIENDO** que adopte las medidas concretas que resulten necesarias para, de acuerdo con el tenor literal de la Ley, revertir esta situación de ausencia de viviendas y necesidad de recurrir al mecanismo subsidiario de ayudas al alquiler para lograr la satisfacción del derecho a la vivienda, aumentando el número de viviendas que conforman dicho parque público de viviendas de la Generalitat.

Especialmente se incidirá en las medidas a adoptar con este propósito en la ciudad de Alicante, municipio en el que reside la persona interesada.

Finalmente, le **RECOMIENDO** que adopte, en el ámbito de sus competencias, las medidas que resulten precisas para que, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley, los presupuestos de la Generalitat contemplen «las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada y el buen funcionamiento del servicio de interés general vinculado, que garantiza el disfrute del derecho a la vivienda en un plazo razonable en el marco de un servicio de calidad».

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para

no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hacemos 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.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 10/08/2018

Página: 7