



| |
|---|
| SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL |
| 16/07/2019 |
| EIXIDA NÚM. 17990 |

Conselleria de Vivienda y Arquitectura
Bioclimática
Hble. Sr. Conseller
Ciutat Adtva. 9 d'octubre. Torre 1. Castán
Tobeñas 77
València - 46018 (València)

=====
Ref. queja núm. 1900690
=====

Asunto: Demora en concesión de vivienda pública.

Hble. Sr. Conseller:

Conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su Título III, formulamos la siguiente resolución:

1.- Relato de la tramitación de la queja y antecedentes.

Con fecha 4 de marzo de 2019 se presentó en esta Institución escrito firmado por (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que lleva 10 años solicitando la concesión de una vivienda pública sin que, a pesar del tiempo transcurrido y la situación de necesidad de vivienda en la que se encuentra, dicha adjudicación haya tenido lugar.

Es preciso destacar que esta Institución tramitó el expediente de queja referenciado con el número 201700892, en el marco del cual y tras la oportuna tramitación, se estimó oportuno recomendar a esa administración, en fecha 12 de enero de 2018, entre otras recomendaciones, que,

«teniendo en cuenta que el tiempo que ha transcurrido desde la primera solicitud formulada por la interesada, se adjudique cuanto antes a la autora de la queja una vivienda de protección pública»,

Asimismo, se recomendó 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.

| | | |
|--|--------------------------------------|------------------|
| La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com | | |
| Código de validación: ***** | Fecha de registro: 16/07/2019 | 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 | | |

Si este fuera finalmente el caso de la autora de la 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».

La aceptación de las recomendaciones emitidas determinó el cierre del expediente de queja en fecha 26 de febrero de 2018.

La interesada señalaba en su escrito que, a pesar del tiempo transcurrido desde el cierre de aquel expediente, no le había sido adjudicada una vivienda pública. Asimismo, exponía que en la actualidad atraviesa una situación de depresión, que agrava sus necesidades, y que para el día 11 de abril de 2019 se había fijado el lanzamiento por desahucio de la vivienda en la que residía, lo que hacía más urgente la concesión de una vivienda pública.

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, nos dirigimos a la entonces competente Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en fecha 7 de marzo de 2019 para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

Con fecha 12 de abril de 2019 recibimos informe de la citada Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en el que se indicaba que la solicitud de la interesada se encontraba baremada provisionalmente con una puntuación de 225 puntos. En relación con la «*disponibilidad vivienda adecuada a su composición familiar en el municipio*», se señalaba que «*no hay viviendas de 1 dormitorio rehabilitadas*».

Asimismo, se señalaba que:

«La solicitud de la autora de la queja está en el puesto 106 de los solicitantes de vivienda de un dormitorio. Aunque también hay que tener den cuenta que, por delante de los solicitantes de vivienda tienen preferencia los adjudicatarios que hayan solicitado cambio de vivienda y de estos hay 8 de viviendas de un dormitorio en Alicante.

Desde EVha se informó la queja nº 1700892 y la ampliación a dicha queja solicitadas desde la Conselleria (se adjuntan los informes a dichos escritos). Sin embargo no nos consta que se contestara la recomendación a que el Síndic se refiere en su actual escrito de queja. No obstante, desde la Sindicatura se informa de que el expediente fue cerrado el 26 de febrero de 2018 al ser aceptadas las recomendaciones que se hicieron en su momento que, según manifiesta; fueron las siguientes:

ADJUDICACIÓN a la autor/a queja vivienda pública cuanto antes
Proceder ABONO ayudas alquiler previstas en LFSV

El Síndic solicita informe sobre las medidas concretas adoptadas en orden al cumplimiento de las recomendaciones realizadas.

Respecto de la recomendación de adjudicación de vivienda de promoción pública, que es la única (sobre la que puede pronunciarse esta Entidad, como se ha expresado con anterioridad, en la actualidad no existen viviendas de un dormitorio rehabilitadas y por ello

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 16/07/2019

Página: 2

el reciente proceso de, adjudicación iniciado para adjudicar viviendas en Alicante no las incluye, por lo que esta circunstancia unida a la posición que ocupa la interesada en la lista de espera de Alicante, hace muy difícil que le pueda ser adjudicada vivienda de promoción pública en un periodo breve del tiempo».

Adicionalmente, con fecha 7 de mayo de 2019 tuvo entrada un nuevo informe de la administración en el Registro de esta Institución, en el que se señalaba que:

«Con la finalidad de aumentar el parque de viviendas al servicio de la Generalitat que permitan resolver lo más rápidamente las situaciones de necesidad como las planteadas en esta queja se están llevando a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación de las viviendas que, formando parte del parque público de vivienda, no reúnen actualmente las condiciones de habitabilidad, para aumentar el número de viviendas disponibles que puedan ofrecerse a ciudadanos o unidades de convivencia en situación de necesidad.
- b) Se está configurando el Registro de Viviendas de Protección Pública con los listados de facilitados por los grandes tenedores, que desde el primer momento han venido colaborando con la Administración.
- c) Se está negociando con los grandes tenedores (entidades financieras, sociedades de gestión de activos inmobiliarios, inmobiliarias, etc.) para firmar convenios, similares al que actualmente se tiene con Bankia, para proceder a la firma de contratos de alquiler social destinado a unidades de convivencia necesitadas de que se cubra su necesidad de vivienda asequible.

En este sentido, se hace constar que el citado texto legal, en el artículo 2, al que se hace referencia en su escrito, contempla también como fórmula para hacer efectivo este derecho, párrafo 3, entre otros, y sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias para la ampliación del parque público de viviendas para revertir progresivamente la situación de crisis habitacional que está adoptando esta administración, el pago de las ayudas al alquiler reguladas en la propia Ley.

En fecha 12/04/2019 (D.O.G.V. núm. 8528) ha sido publicada la Orden 2/2019, de 9 de abril, de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión directa de ayudas por razones de carácter público, social y humanitario, a personas y unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional.

Finalmente, significar que, dado que la Ley citada en primer término impone la obligación jurídica de satisfacer el derecho a una vivienda no sólo a la Administración Autonómica Valenciana, sino también a las Administraciones Locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, sería de interés para la autora de la queja, si así se estima oportuno, que se diera traslado de la recomendación efectuada también al ayuntamiento por ser la administración que, por su cercanía, mejor conoce las necesidades habitacionales concretas y reales de sus vecinos al objeto de que puedan ofrecer las soluciones de que dispongan dentro de sus competencias».

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la persona interesada para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones; no obstante ello, y a pesar del tiempo transcurrido desde entonces, no tenemos constancia de que dicho trámite haya sido verificado.

2.-Fundamentación legal.

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

| | | |
|---|--------------------------------------|------------------|
| La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com | | |
| Código de validación: ***** | Fecha de registro: 16/07/2019 | Página: 3 |

2.1.- Falta de resolución expresa.

En el informe remitido por la administración, la misma expone el resultado del proceso de baremación que se ha realizado de la solicitud de la interesada y la inexistencia, en la ciudad de residencia, de viviendas idóneas para su adjudicación a la interesada.

No obstante lo anterior, el informe emitido por la administración no ofrece ninguna explicación sobre las razones que justifican la falta de resolución expresa de la solicitud de la interesada en el plazo máximo de 6 meses, con notificación del acuerdo alcanzado, ni tampoco sobre los motivos que impiden la concesión de alguna de las ayudas económicas previstas en el artículo 22 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, para el caso de imposibilidad de adjudicar una vivienda pública a la persona interesada.

En relación con esta cuestión, constituye una competencia esencial del Síndic de Greuges velar porque la administración resuelva expresamente, en tiempo y forma, las peticiones y recursos que le hayan sido formulados.

En el presente expediente, resulta un hecho objetivo que la solicitud presentada por la promotora de la queja, en el momento de la emisión de esta resolución, no ha sido resuelta expresamente.

La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común). Es una obligación legal básica de la administración que se conforma en un derecho esencial de los ciudadanos e interesados.

El contenido de la respuesta expresa es competencia exclusiva del órgano competente para su emisión, y será a partir de ésta cuando los interesados puedan, efectivamente, ejercer sus derechos de recurso, y el resto de instituciones ejercer sus respectivas competencias. Solo entonces podrá analizarse si se ajusta o no a derecho, o si está motivada o es arbitraria, o cualquier otra circunstancia que en la misma puede concurrir, pero en tanto no se dicte, ningún control puede ejercerse al faltar la actividad administrativa.

La falta de respuesta, en base a cualquier razón, supone vulnerar un derecho básico de los ciudadanos, y por tanto, objetivo básico de esta Institución.

En atención a lo expuesto, consideramos que en el expediente analizado no se satisfacen mínimamente los principios básicos analizados, y que son literalidad de la norma básica, quedando pendiente la obligación de resolver.

2.2.- Aplicación de los mecanismos previstos en la Ley 2/2017.

En relación con esta cuestión, es preciso tener en cuenta que el artículo 2.3 de esta norma es claro al establecer que:

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 y el subrayado son nuestros).

En este sentido, el artículo 22 (ayudas para el pago de alquiler) de la Ley 2/2017, desarrolla esta previsión, indicando que:

1. **La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas** para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25% de los ingresos.
2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:
 - a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.
 - b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago del alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales.

(...)

(la negrita es nuestra).

Tal y como venimos señalando y recomendando en las resoluciones que se han dictado en materia de vivienda por parte del Síndic de Greuges, es preciso que por esa administración se adopten las medidas que resulten pertinentes para poner en funcionamiento el completo 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 y cumplan los condicionantes establecidos en el articulado de la citada Ley para acceder a las mismas.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que el apartado 3º del artículo 6 de la citada Ley 2/2017, es terminante al señalar que:

«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» (la negrita es nuestra).

En este sentido, que el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala:

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo (...)
2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento.
3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:
 - a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto solo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

(...)

3.- Consideraciones a la Administración.

Atendiendo a todo lo anterior debe concluirse que la Conselleria ha incurrido en los siguientes incumplimientos:

- Se ha sobrepasado el plazo legalmente establecido (6 meses) para resolver la solicitud de aplicación de las medidas previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la función social de la vivienda.
- No se ha procedido a indicar a la interesada un alojamiento concreto en la forma establecida en el artículo 6.3 de la citada Ley.

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 Comunitat 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 formular las siguientes recomendaciones:

A la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática:

- 1.- Que dicte y notifique resolución motivada en contestación a la solicitud presentada por la autora de la queja con fecha 3 de diciembre de 2018.
- 2.- Que adopte las medidas que resulten pertinentes para poner en funcionamiento el completo sistema de ayudas al alquiler previstas en 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 los ciudadanos y ciudadanas a quienes no se les pueda adjudicar una vivienda pública, por insuficiencia del parque público de vivienda de la

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 16/07/2019

Página: 6

Generalitat y cumplan los condicionantes establecidos en el articulado de la citada Ley para acceder a las mismas.

3.- Que adopte las medidas precisas para proceder cuanto antes al abono de dicha ayuda a la ciudadana, si éste fuera el caso de la promotora del expediente de queja.

4.- Que, en el caso de que el estudio de la solicitud de la interesada y demás documentos obrantes en el expediente se dedujera que ésta se encuentra en alguna de las situaciones referidas en el artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, y sea titular del derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado, proceda a indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posible un alojamiento concreto para la interesada, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes, y garantizando la cohesión social del espacio urbano, en los términos prevenidos en el artículo 6 de la referida Ley 2/2017.

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 artículo 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