

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

| | |
|----------------------|--|
| Queja | 2200319 |
| Promovida por | (...) |
| Materia | Vivienda |
| Asunto | Amortización de contrato de compraventa por impago de cuotas de amortización |
| Actuación | Resolución de consideraciones a la Administración |

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1. Antecedentes.

1.1. El 26/01/2022, la promotora del expediente presentó una queja en la que manifestaba su reclamación en relación con el acuerdo adoptado por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática sobre resolución de un contrato de compraventa por impago de cuotas de amortización.

En concreto, la interesada exponía que, en fecha 28/10/2021, se adoptó por la Directora General de Vivienda y Regeneración Urbana una resolución por la que se acordó la resolución del contrato de compraventa de la vivienda que tiene adjudicada, como consecuencia del impago de 22 cuotas de amortización del referido contrato.

Según expuso la interesada, dicha resolución le fue notificada en fecha 11/11/2021. Asimismo, la interesada señaló que había venido realizando ingresos parciales de la cantidad adeudada, con la finalidad de saldar la deuda, mostrando con ello su predisposición a encontrar una solución al problema que padecía.

En este sentido, la ciudadana nos comunicó que recibió una comunicación de la Conselleria de Vivienda indicándole al respecto: «sirva la presente para informarle que pese a los pagos que viene realizando, el contrato de compraventa continúa resuelto, anotándose el cobro de las cantidades sobre la deuda. Añadir que no se van a aceptar nuevos pagos. En caso de que realice más transferencia, éstas serán rechazadas».

Finalmente, estimamos preciso destacar que en la resolución emitida en fecha 28/10/2021 se indicaba expresamente, en el punto segundo, que se le concedía «el plazo de un mes, desde la notificación de la presente, para que abone el total adeudado, desaloje voluntariamente la vivienda y entregue las llaves de la misma, salvo que no disponga de medios que le permitan acceder a una vivienda en el mercado libre y, si cumple con los requisitos establecidos en la resolución de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, de 4 de abril de 2017, publicada en el DOGV el 6 de abril de 2017, se proceda por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo a estudiar la posible legalización en régimen de arrendamiento».

1.2. El 21/02/2022, admitida la queja a trámite, se requirió a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre «las actuaciones realizadas o susceptibles de realización para, en el sentido expuesto en la resolución emitida, determinar las necesidades de vivienda de la interesada y la idoneidad de adoptar, en este caso, medidas tendentes a estudiar la legalización en régimen de alquiler o la concesión de cualquier otro mecanismo, de los previstos legalmente, para garantizar el disfrute de la interesada de una vivienda digna».

1.3. El 25/03/2022 se registró el informe remitido por la administración. En dicho informe se exponía:

Consultadas las bases de datos del Servicio de Gestión Parque Público de EVHA, consta que mediante Certificado de Débitos Patrimoniales de fecha 14/06/2021, se detectó que la autora de la queja adeudaba por impago de cuotas de amortización de la vivienda sita en C/ (...) la cantidad de 6.223,22€ (22 recibos), por lo que se inició expediente V-RAFP-21/00091 de resolución administrativa de contrato de compraventa por dicha causa que terminó con la resolución de la directora general de Vivienda y Regeneración Urbana de fecha 28/10/2021 en la que se acordó la resolución del contrato de compraventa suscrito entre la autora de la queja y el Instituto Valenciano de Vivienda en fecha 01/01/2004.

En el requerimiento de pago de fecha 23/07/2021 se informó a la autora de la queja de que el pago aislado de alguno de los recibos no extingue la obligación del pago del resto adeudado ni suspende el procedimiento también se le requirió para que abonase el total de la deuda así como el pago de las sucesivas mensualidades que fueran venciendo. La autora de la queja no efectuó el pago total de la cantidad adeudada por lo que se procedió a resolver su contrato de compraventa.

Con posterioridad a la resolución se ha observado que la autora de la queja ha seguido realizando pagos, por lo que mediante escrito de fecha 17/01/2022, se le informó de que no se le iban a aceptar nuevos pagos, dado que su contrato está resuelto, y para el caso de que realizara más transferencias éstas serían rechazadas.

Finalmente indicar que tal y como se hizo constar en la resolución si la autora de la queja no dispone de medios que le permitan acceder a un vivienda del mercado libre y cumple con los requisitos establecidos en la resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, por la que se determinan los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas ocupadas sin título, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo procederá a estudiar la posible legalización en esta u otra vivienda que se adecue a su composición familiar en régimen de arrendamiento. En el caso de que del expediente de regularización resultara que la misma no procede, se iniciaría el correspondiente estudio económico para la devolución de cantidades de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente

1.4. El 31/03/2022 el Síndic remitió el informe de la administración a la persona interesada para que presentase alegaciones durante el plazo de diez días hábiles. No obstante, no tenemos constancia de que la promotora del expediente de queja haya verificado este trámite.

2. Consideraciones.

2.1. Derechos y libertades públicas relacionadas con la presente queja.

El presente expediente de queja se inició por la posibilidad de que se hubiera afectado el derecho de la persona interesada al disfrute de una vivienda digna (artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana y Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda).

El presente expediente de queja se centra en la reclamación presentada por la interesada en relación con la resolución de un contrato de compraventa de la vivienda que le fue adjudicada como consecuencia de la falta de pago de las cuotas de amortización.

Tal y como expusimos en la petición de información cursada por esta institución a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, la propia resolución dictada por esta administración autonómica establecía el desalojo de la vivienda podía quedar suspendida en el caso de que la interesada no dispusiera «de medios que le permitan acceder a una vivienda en el mercado libre y, si cumple con los requisitos establecidos en la resolución de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, de 4 de abril de 2017, publicada en el DOGV el 6 de abril de 2017, se proceda por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo a estudiar la posible legalización en régimen de arrendamiento».

Requerida la administración para que nos informase sobre las medidas adoptadas para realizar este estudio tendente a adoptar una decisión sobre la posibilidad de legalizar, en régimen de arrendamiento, la situación de la interesada, la información que se ofrece es que la «Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo procederá a estudiar la posible legalización en esta u otra vivienda que se adecue a su composición familiar en régimen de arrendamiento».

De lo expuesto hemos de inferir que, a pesar del tiempo transcurrido desde la fecha en la que se dictó el acuerdo de resolución del contrato de compraventa (28/10/2021) y cuando han pasado por lo tanto (en la fecha de emisión del informe el día 09/03/2022) cuatro meses, la administración no ha iniciado el referido estudio.

Asimismo, debemos reseñar que ninguna respuesta ofrece la administración en su informe a la petición formulada por esta institución acerca de las actuaciones realizadas o susceptibles de realización para proceder a la «concesión de cualquier otro mecanismo, de los previstos legalmente, para garantizar el disfrute de la interesada de una vivienda digna».

Finalmente, es preciso tener en cuenta que la interesada, a pesar de no haber pagado las cuotas de amortización a las que hace referencia la administración, ha observado con posterioridad una actitud proactiva a la hora de abonar las cuotas actuales e, incluso, las dejadas de pagar, revirtiendo la situación producida al haber mejorado su economía personal, según expone.

Al respecto, es preciso tener en cuenta que el artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana reconoce que «todos los ciudadanos tienen derecho a que las administraciones públicas de la Generalitat traten sus asuntos de modo equitativo e imparcial y en un plazo razonable» (el subrayado es nuestro).

En relación con esta cuestión, debe tenerse en cuenta que el artículo 8 de nuestro Estatuto de Autonomía (norma institucional básica de nuestra comunidad autónoma) señala 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 (...)», indicando que «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».

A su vez, el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Derecho a la Buena Administración) establece que «toda persona tiene derecho a que las instituciones, órganos y organismos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable».

La vigencia de las disposiciones analizadas consideramos que impone a las administraciones **un plus de exigencia** a la hora de abordar y resolver los procedimientos que afecten a las personas interesadas en un plazo razonable, en el marco del **derecho a una buena administración**.

Este derecho a una buena administración se conforma así como un **derecho básico y esencial** de la ciudadanía valenciana, que se integra, como mínimo, por los derechos de la persona a que las administraciones públicas atiendan en un plazo razonable las peticiones que esta les formule, dando una respuesta expresa y motivada a las mismas, de manera que el ciudadano pueda conocer en todo momento cuál es la posición de la administración concernida respecto de su problema, para, en caso de discrepancia, poder ejercer las acciones de defensa de sus derechos que estime más adecuadas.

En el presente caso, en el que la cuestión planteada versa sobre la posibilidad de que se desaloje a la persona interesada de la vivienda que viene ocupando, la necesidad de resolver los procedimientos iniciados en un plazo razonable adquiere una especial importancia.

Como hemos señalado en las resoluciones emitidas sobre esta materia, se ha de partir en estos supuestos de la importancia que el disfrute de una vivienda digna tiene para la promoción y mantenimiento del disfrute de otros derechos básicos de la ciudadanía: la posesión de una vivienda facilita el acceso a otros derechos y constituye un importante factor de protección frente a la pobreza. De la misma manera, la pérdida de un alojamiento estable y digno se convierte, en muchas ocasiones, en la puerta de entrada a situaciones de exclusión social que, desgraciadamente, como nos muestra la realidad, son difíciles de revertir.

Asimismo, es preciso tener en cuenta que, en relación con esta cuestión, el artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana señala que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos». En similares términos, el artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, prescribe que «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».

3. Resolución.

A la vista de lo que hemos expuesto y conforme a lo que establece el artículo 33 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, formulamos las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

Primero. RECOMIENDO a la **Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática** que adopte las medidas que resulten precisas para, a la mayor brevedad, tramitar y resolver el estudio anunciado en la resolución emitida en fecha 28/10/2021 y en el informe remitido a esta institución, sobre la posibilidad de acordar la legalización, en régimen de alquiler, de la situación de la interesada.

Segundo. Si ello finalmente no fuera posible, atendidas las circunstancias concurrentes y la normativa aplicable, **RECOMIENDO** a la **Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática** que adopte las medidas que resulten precisas para, de acuerdo con la normativa vigente en materia de satisfacción del derecho a la vivienda y, en especial, según lo previsto en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda, garantizar a la interesada el disfrute de una vivienda digna, asequible y de calidad; especialmente en el caso de que se apreciase que la interesada pertenece al colectivo de personas vulnerables definidas por el artículo 2.2 de la citada Ley de vivienda.

Tercero. La Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática está obligada a responder por escrito en un plazo no superior a un mes desde la recepción del presente acto. Su respuesta habrá de manifestar, de forma inequívoca, su posicionamiento respecto de las recomendaciones o sugerencias contenidas en la presente resolución. Así:

- Si manifiesta su aceptación, hará constar las medidas adoptadas para su cumplimiento. Si el plazo para cumplirlas resultara superior, la respuesta deberá justificar esta circunstancia e incluir el plazo concreto comprometido para ello.
- La no aceptación habrá de ser motivada

Cuarto. Se acuerda notificar la presente resolución a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y a la persona interesada.

Quinto. Se acuerda publicar esta resolución en la página web del Síndic de Greuges.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana