

"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

<b>Queja</b>	<b>2200901</b>
<b>Promovida por</b>	(...)
<b>Materia</b>	Vivienda
<b>Asunto</b>	Inactividad ante solicitud de reparación de escalera
<b>Actuación</b>	Resolución de consideraciones a la Administración

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1. Antecedentes.

1.1. El 16/03/2022, la persona promotora del expediente, actuando en representación de la Comunidad de propietarios de (...) de la localidad de Paterna, presentó una queja en la que manifestaba su reclamación por la falta de respuesta que se venía produciendo respecto de los escritos presentados ante la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sol (EVha).

En concreto, el interesado exponía que los vecinos de la referida Comunidad de Propietarios vienen solicitando a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática que acometa los trabajos de reparación de la escalera exterior del edificio, deteriorada por las lluvias.

En este sentido, el interesado aportó al expediente los escritos presentados ante la citada Conselleria en fechas 29/07/2020 (número de registro de entrada en el EVha 4705) y 05/10/2021 (dos escritos, con números de registro de entrada en el EVha 9339 y 9340).

El promotor del expediente expuso que, a pesar del tiempo transcurrido, no habían obtenido ni una respuesta a sus escritos ni la reparación de la escalera exterior que vienen solicitando.

1.2. El 23/03/2022, 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 «la respuesta dada al interesado; en el caso de que ésta no se hubiera producido todavía, nos ofrecerá información sobre las causas que han impedido cumplir con la obligación de contestar a los escritos presentados por el ciudadano y las medidas adoptadas para remover estos obstáculos, con **indicación expresa de la previsión temporal** existente para proceder a la emisión de la citada respuesta».

Asimismo, solicitamos que se informara sobre «las medidas adoptadas para contrastar la realidad de los hechos expuestos por el interesado en dichos escritos en relación con el estado de la escalera de referencia, así como sobre las medidas adoptadas para, en el marco de sus competencias, proceder por parte de esa administración a la reparación solicitada, si resultara procedente».

1.3. El 05/05/2022 se registró el informe remitido por la administración. En dicho informe se exponía:

(...) en relación a Inactividad ante solicitud de reparación de escalera en edificio sito en Paterna, calle (...):

#### ANTECEDENTES:

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

- El 23 de marzo de 2022 el Síndic de Greuges, remite a la Conselleria de Vivienda, y Arquitectura Bioclimática queja del Síndic de Greuges 2200901 presentada por D. (...).

-El 25 de marzo de 2022 desde la Conselleria de Vivienda, y Arquitectura Bioclimática nos remiten la citada queja y nos solicitan información al respecto.

## INFORME

El edificio sito en la calle (...) forma parte del grupo de promoción pública 467002, sito en el Barrio de (...) de Paterna. Se trata de un grupo de 96 viviendas de las que 57 son propiedad de la Generalitat Valenciana (59,38%) y 39 son de propiedad privada (40,62%).

Cualquier actuación sobre los elementos comunes del inmueble debe ser propuesta, aceptada y tramitada por la comunidad de propietarios y no directamente ejecutada por EVha, aunque la comunidad podría delegar en EVha la ejecución de las obras previa aceptación del presupuesto, con el fin de que los propietarios privados asumieran la parte proporcional correspondiente a su porcentaje de propiedad. Se adjunta ficha del grupo.

- 1.4. El 06/05/2022 el Síndic remitió el informe de la administración a la persona interesada para que presentase alegaciones durante el plazo de diez días hábiles.
- 1.5. El 26/05/2022 la persona interesada presentó alegaciones, reiterando, en esencia, la solicitud de reparación de la escalera de referencia.

## 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 a obtener una respuesta expresa y motivada a los escritos que se presenten ante las administraciones públicas, en el marco del derecho a una buena administración, así como el derecho al disfrute de una vivienda digna (artículos 8, 9 y 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).

El objeto del presente expediente se centra en la reclamación que el interesado expuso ante esta institución en relación con la inactividad en la que entendía que estaba incurriendo la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática a la hora de atender y dar respuesta a la solicitud formulada ante la EVha para que se procediese a la reparación de la escalera del edificio de la comunidad de vecinos en la que reside.

De la lectura de los documentos que integran el expediente y, especialmente, de lo informado por la administración, se aprecia que la Generalitat, a través de la EVha, es propietaria de una serie de viviendas en la comunidad de referencia y, con ello, viene obligada al cumplimiento de las obligaciones que establece la normativa en materia civil (en especial, en materia de propiedad horizontal).

Así las cosas, hemos de considerar que el supuesto planteado, como expone la administración en su informe, es una cuestión de derecho privado, en la que la EVha actúa en calidad de propietario de las viviendas de referencia; en consecuencia, nos encontramos ante una problemática que deberá ser resuelta conforme a las disposiciones que regulan dicha materia, en el seno de la comunidad de propietarios del edificio de referencia, cuyo conocimiento excede de las competencias de esta institución.

En este sentido, resulta preciso recordar que el DECRETO 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) establece que «**la entidad se regirá por el ordenamiento jurídico privado**, excepto en la formación de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que se le atribuyan, para las que quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común y en los aspectos específicamente regulados para las mismas en la Ley 1/2015, en su reglamento de organización y funcionamiento, y en la legislación presupuestaria» (art. 1.4; la negrita y el subrayado es nuestro)

Indicado lo anterior, apreciamos no obstante que el EVha no expone qué información ofreció sobre esta circunstancia al interesado, ni qué orientación le dio sobre los cauces por los que debía formular sus pretensiones; todo ello a través de una respuesta motivada y expresa.

Ello ha determinado que, desde el mes de julio de 2021, el interesado no haya recibido ni una respuesta a su solicitud ni, con ello, una orientación acerca de cómo plantear sus pretensiones y obtener una solución al problema que padece.

Establece el artículo 1 del Decreto 49/2020 que «la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo es una entidad pública empresarial de las previstas en el artículo 155.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones».

De acuerdo con el mencionado artículo 155.3 de la Ley 1/2015:

1. Las entidades de derecho público son organismos públicos facultados para ejercer potestades administrativas, realizar actividades prestacionales y de fomento, gestionar servicios o producir bienes de interés público susceptibles o no de contraprestación, para el cumplimiento de los programas correspondientes a las políticas públicas que desarrolle la Administración de la Generalitat, en el ámbito de sus competencias.
2. Las entidades de derecho público se rigen por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tengan atribuidas y en los aspectos específicamente regulados para las mismas en esta ley, en sus estatutos y en la legislación presupuestaria.
3. Las entidades de derecho público cuyas funciones sean susceptibles de contraprestación se denominan entidades públicas empresariales (...).

Prescribe, por su parte, el artículo 2 (Ámbito subjetivo) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que «la presente Ley se aplica al sector público que comprende (...) el sector público institucional».

En su apartado segundo, este precepto aclara que «el sector público institucional se integra por (...) a cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Administraciones Públicas».

Finalmente, indica que «tienen la consideración de Administraciones Públicas (...) los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2».

Incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley, en cuanto administración pública, es preciso tener en cuenta que a estas entidades les resultan de aplicación las previsiones de su artículo 3 (Principios Generales), que establece, entre otras cuestiones, que las administraciones públicas deberán respetar en su actuación y en sus relaciones los principios de servicio efectivo a los ciudadanos, simplicidad, claridad y proximidad a los mismos y participación, objetividad y transparencia de la actuación administrativa.

Es preciso tener en cuenta que el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas presenta el mismo tenor literal del expuesto artículo 2 de la Ley 40/2015.

Así las cosas, debemos recordar que el artículo 21 (Obligación de resolver) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas es claro al señalar que «la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación».

En este mismo sentido, debe tenerse presente 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».

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 el análisis de los escritos que les dirijan los ciudadanos y darles respuesta, en el marco del **derecho a una buena administración**.

Tal y como ha expuesto recientemente el Tribunal Supremo en su sentencia 1667/2020, de 3 de diciembre, «el principio a la buena administración (..), merced a lo establecido en el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, ha adquirido el rango de derecho fundamental en el ámbito de la Unión, calificándose por algún sector doctrinal como uno de los derechos fundamentales de nueva generación (...)».

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.

Lo que no cabe en ningún caso es que, ante una petición formulada por la persona interesada conforme a los requisitos exigidos legalmente, la administración no ofrezca una resolución o emita una resolución carente de la justificación adecuada que permita al solicitante entender los motivos por los que la administración ha adoptado la citada resolución.

Llegados a este punto, esta Institución no puede sino recordar, una vez más, que el principio de eficacia (art. 103.1 de la Constitución Española) exige de las Administraciones Públicas que se cumplan razonablemente las expectativas que la sociedad legítimamente le demanda, entre ellas, y harto relevante, el deber de la Administración de resolver expresamente las peticiones y reclamaciones que le presenten los particulares, ya que el conocimiento cabal por el administrado de la fundamentación de las resoluciones administrativas, constituye un presupuesto inexcusable para una adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

En este sentido, el Tribunal Constitucional tiene dicho, desde antiguo, en su Sentencia núm. 71, de fecha 26 de marzo de 2001, que «es evidente, como hemos declarado en reiteradas ocasiones (por todas, SSTC 6/1986, de 21 de enero, FF. 3; 204/1987, de 21 de diciembre, F. 4; 180/1991, de 23 de septiembre, F. 1; y 86/1998, de 21 de abril, FF. 5 y 6), que la Administración no puede verse beneficiada por el incumplimiento de su obligación de resolver expresamente en plazo solicitudes y recursos de los ciudadanos, deber éste que entronca con la cláusula del Estado de Derecho (art. 1.1 CE), así como con los valores que proclaman los arts. 24.1, 103.1 y 106.1 CE».

### 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, en casos como el presente, adopte todas las medidas precisas para garantizar que la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sol (EVha) ofrezca una respuesta expresa, congruente y motivada a todos los escritos que le presenten los ciudadanos.

**Segundo. RECOMIENDO a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática** que, si no lo hubiera hecho ya, proceda a dar una respuesta expresa, congruente y motivada a los escritos presentados por el promotor del expediente de queja, abordando y resolviendo todas las cuestiones planteadas en ellos y notificándole dicha respuesta.

**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