

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

Queja 2501695
Materia Vivienda
Asunto Demora en resolución de solicitud de compensación a arrendadores

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El presente expediente tiene su origen en la queja interpuesta por la persona interesada, en la que exponía su reclamación por la demora en la que estaba incurriendo la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda a la hora de proceder a la resolución de la solicitud que formuló en fecha 20/03/2024 (número de registro GVRTE/2024/1338131) para que se le reconociese, en cuanto arrendador, una compensación por la paralización del proceso de desahucio que afecta a una vivienda de su propiedad (Expediente 104/2024); compensación prevista por el Real Decreto Ley 37/2020 y el Real Decreto 401/2021.

Admitida a trámite la queja, en fecha 05/05/2025 nos dirigimos a la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, solicitando que nos remitiera un informe sobre esta cuestión, concediéndole al efecto el plazo de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haber recibido el informe requerido y sin que la administración solicitara la ampliación del plazo concedido para remitirlo, en fecha 16/06/2025 dirigimos a la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda una [resolución de consideraciones](#) en la que se le formularon las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

- 1. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de contestar en el plazo legalmente establecido, expresa y motivadamente, los escritos que los interesados presenten ante esa administración pública, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la legislación concordante, en el marco del derecho a una buena administración.
- 2. RECOMENDAMOS** que, a la vista del transcurso del plazo fijado en el Real Decreto 401/2021 de 8 de junio, para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores sin que se haya dictado la correspondiente resolución, y dado el carácter positivo atribuido al silencio producido, proceda a dictar resolución si ésta fuera confirmatoria del silencio, o en su defecto, proceda a emitir el correspondiente certificado acreditativo del silencio producido, iniciando los trámites necesarios para proceder al abono, sin más demora, de la ayuda solicitada.
- 3.** De acuerdo con lo prevenido en los artículos 32 y ss. de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y los artículos 65 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **RECOMENDAMOS** que inicie de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial de esa administración pública, como consecuencia de su anormal funcionamiento en el presente supuesto, dada la excesiva demora que se viene produciendo en el marco del presente expediente de ayudas a la vivienda.
- 4. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados.

Finalmente, en la citada recomendación se recordó a la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda que «según la ley que regula esta institución, las Administraciones a las que van dirigidas nuestras consideraciones están obligadas a enviarnos, en el plazo máximo de un mes, un informe donde manifiesten si aceptan estas consideraciones. Si las aceptan, deberán indicar las medidas que van a adoptar para cumplirlas. Si no las aceptan, deberán justificar su respuesta».

A la vista de lo expuesto, debemos considerar que ha existido en el presente expediente de queja una falta de colaboración de la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda con el Síndic de Greuges, al no haberse facilitado en los plazos establecidos la información o la documentación solicitada en el inicio de este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.1 a) de la ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana.

En fecha 10/07/2025 tuvo entrada en el registro de esta institución el informe emitido por la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, en el que exponía:

(...) se INFORMA lo siguiente:

Respecto del recordatorio del deber legal de contestar en el plazo legalmente establecido, expresa y motivadamente, los escritos que los interesados presenten ante esa administración pública, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la legislación concordante, en el marco del derecho a una buena administración., esta Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda debe destacar que el número de expedientes que gestiona esta Dirección General de Vivienda y de solicitudes que se presentan así como el actual volumen de recursos que se interponen dificulta la resolución de los mismos dentro de los plazos establecidos.

Respecto de la recomendación de que, a la vista del transcurso del plazo fijado en el Real Decreto 401/2021 de 8 de junio, para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores sin que se haya dictado la correspondiente resolución, y dado el carácter positivo atribuido al silencio producido, proceda a dictar resolución si ésta fuera confirmatoria del silencio, o en su defecto, proceda a emitir el correspondiente certificado acreditativo del silencio producido, iniciando los trámites necesarios para proceder al abono, sin más demora, de la ayuda solicitada, se informa que:

En enero de 2025 se llevó a cabo una revisión de la documentación presentada con la solicitud y de su estudio se detectó que se podía estar en un supuesto no contemplado en el RDL 11/2020. Por lo que se necesita documentación adicional acreditativa del cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición adicional segunda apartado 4 del RD ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes:

“Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración

competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.”

Con ocasión de una llamada efectuada por el solicitante interesándose por el estado de tramitación de su expediente, se le requiere que presente dicha documentación acreditativa del procedimiento judicial, en concreto: “documentación acreditativa de que la vivienda se encontraba ofertada en venta o en arrendamiento con anterioridad a la entrada en ella de las personas que la habitan sin título habilitante”.

En fecha 06 de febrero de 2025 presenta nueva documentación, documentación que no tiene relación con el procedimiento que nos ocupa.

El 06/06/2025 se le vuelve a requerir vía telemática la siguiente documentación para acreditar los requisitos establecidos en la Disposición adicional segunda apartado 4 del RD ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes:

“Documentación que acredite fehacientemente que la vivienda se encontraba ofertada en venta o en arrendamiento con anterioridad a la entrada en ella de las personas que la habitan sin título, y que ello le ha producido un perjuicio económico, conforme al artículo 3.2 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio”

El 10 de junio de 2025 responde al requerimiento presentando nueva documentación. Entre la documentación presentada no se encuentra ningún documento que acredite fehacientemente que la vivienda se encontraba ofertada en venta o en arrendamiento con anterioridad a la entrada en ella de las personas que la habitan sin título, y que ello le ha producido un perjuicio económico, documento que acreditaría el cumplimiento de uno de los requisitos necesarios para que el solicitante adquiriera el derecho a la compensación que solicita.

Respecto de la recomendación contenida en el tercer apartado de la Resolución emitida se considera improcedente, al día de la fecha, iniciar de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial como consecuencia del anormal funcionamiento de la administración pública en el presente supuesto.

Respecto del recordatorio final, de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados, se informa que es voluntad de esta administración colaborar en todo lo requerido con el Síndic de Greuges a la mayor brevedad, en función de los recursos humanos y materiales disponibles.

A la vista de lo expuesto SE ACEPTA PARCIALMENTE LA RECOMENDACIÓN EFECTUADA

A pesar de lo expuesto por la administración, no es posible deducir que la misma acepte, si quiera sea parcialmente como expone, las dos recomendaciones que le fueron formuladas en la resolución de consideraciones de 16/06/2025.

Respecto de las primeras de las recomendaciones formuladas, la administración autonómica expone las actuaciones que está realizando para continuar con la tramitación del expediente y, en el futuro, emitir una resolución del expediente (aunque no se haga referencia a resolución alguna).

No obstante, tal y como se expuso en la resolución de consideraciones dictada, la normativa aplicable en el presente caso es muy clara y terminante a la hora de atribuir a la inactividad de la administración, merced a la técnica del silencio, un efecto positivo y establecer que el interesado debe considerar estimada su petición. Consecuencia de ello es que solo cabe, debido a la inactividad de la administración que ha incumplido los plazos establecidos, dictar una resolución declarativa del silencio producido y del reconocimiento de la compensación.

Cuestión distinta es que, si el interesado no reuniese los requisitos necesarios para disfrutar de la compensación y así quedase acreditado, la administración deba tramitar y resolver un procedimiento de revisión de oficio al objeto de anular el acto producido en virtud del silencio positivo.

Dado que la administración no se pronuncia en momento alguno sobre la recomendación emitida para que «proceda a dictar resolución si ésta fuera confirmatoria del silencio, o en su defecto, proceda a emitir el correspondiente certificado acreditativo del silencio producido, iniciando los trámites necesarios para proceder al abono, sin más demora, de la ayuda solicitada», no podemos considerar aceptada la recomendación emitida.

Por otra parte, y respecto de la recomendación emitida sobre la iniciación de oficio de un expediente de responsabilidad patrimonial, la administración se limita a exponer la conclusión («se considera improcedente»), pero sin indicar cuáles son los argumentos que le llevan a alcanzar esa conclusión; por ello, hemos de considerar que la respuesta ofrecida a la recomendación efectuada no se encuentra debidamente motivada y, por ello, no satisface el deber legal que impone el artículo 35 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges, de manifestar de manera inequívoca (y de manera motivada en caso de no aceptación) su posicionamiento respecto de las recomendaciones formuladas por esta institución.

Llegados a este punto se hace evidente que no se han realizado las actuaciones necesarias para atender las recomendaciones del Síndic contenidas en la Resolución de consideraciones de 16/06/2025. Ese comportamiento ha impedido alcanzar, de manera efectiva, la satisfacción de los derechos reclamados por la persona promotora de la queja.

La Ley 2/2021, de 26 de marzo, que regula las facultades específicas de la institución del Síndic de Greuges, nos permite, en el artículo 41.d), hacer públicas las recomendaciones y sugerencias emitidas y su incumplimiento cuando una administración pública —haya aceptado nuestra resolución o no— no lleve a cabo las actuaciones necesarias para atenderlas, como en el presente caso. En consecuencia, esta Resolución de cierre, junto con la Resolución de consideraciones, se publicará en www.elsindic.com/actuaciones.

De esta forma toda la ciudadanía, incluidos los miembros del parlamento valenciano, podrá conocer la desatención de las actuaciones propuestas por el Síndic en este procedimiento.

En atención a lo expuesto, **ACORDAMOS EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación de esta resolución a todas las partes.

Contra la presente resolución que pone fin al procedimiento de queja, no cabe interponer recurso alguno (artículo 33.4 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges).

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana