

"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** 2601434  
**Materia** Vivienda  
**Asunto** Demora en concesión de vivienda pública

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1 Tramitación de la queja

1.1. El 23/03/2026, la persona promotora del expediente interpuso una queja en la que manifestaba su reclamación por la demora en la que estaba incurriendo la administración autonómica a la hora de resolver su solicitud de concesión de una vivienda pública y adjudicarle el uso de un alojamiento o de un mecanismo alternativo, en el caso de no contar con una vivienda que otorgar, para satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna que le corresponde.

Esta institución ha tramitado, por esta misma cuestión, el previo expediente de queja 2502356. En el marco de este último, dictó la [resolución de consideraciones](#) de fecha 01/09/2025, por la que, en relación con la situación de la persona interesada, se recomendó a la administración autonómica que analizase «la petición formulada por la misma para, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y en el marco del derecho a una buena administración, **dictar sin más demora una resolución expresa de la solicitud, ofreciendo una solución real y efectiva a las necesidades de alojamiento que queden constatadas**, en los términos marcados por la legislación vigente en materia de vivienda y, en especial, por la LFSV y el Decreto Ley 3/2023, teniendo en cuenta, a estos efectos, de manera especial y primordial, la presencia de personas menores de edad en la unidad de convivencia de la solicitante y la obligación de esa administración de primar su interés superior».

En fecha 24/11/2025 dictamos la [resolución de cierre del expediente](#), tras exponernos las administraciones la aceptación de estas recomendaciones.

En su nuevo escrito de queja la persona reiteró su reclamación, al no haber obtenido una solución real y efectiva al problema de vivienda que padece, a pesar del tiempo transcurrido.

1.2. El 07/04/2026, admitida la queja a trámite, se requirió a la Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre las siguientes cuestiones:

- Estado de tramitación de la solicitud de adjudicación de vivienda pública de la persona interesada, con expresión de los motivos que han impedido proceder a la concesión de la vivienda demandada, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de su presentación.
- Medidas adoptadas para determinar si la persona interesada se encuentra en alguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda.
- En caso afirmativo, y habiendo transcurrido el plazo de 6 meses previsto por el artículo 6 de la referida Ley 2/2017, de 3 de febrero, actuaciones realizadas para, de acuerdo

con el tenor literal de este precepto, proceder a «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».

- Medidas adoptadas para, de acuerdo con las previsiones de la citada Ley 2/2017 y la legislación concordante, conceder a la interesada cualquiera de los mecanismos alternativos previstos en caso de no poder concederle el uso y disfrute de una vivienda por insuficiencia del parque público; en especial, ayudas de carácter económico.
- En el caso de que la causa de no concesión de la vivienda solicitada sea la insuficiencia de viviendas disponibles en los municipios indicados por la interesada en su solicitud, medidas adoptadas, o susceptibles de adopción, para aumentar el número de viviendas en número suficiente para atender la demanda existente en esos municipios (art. 2.3 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero).

En este sentido, nos indicará el número de viviendas con las que cuenta esa administración en los citados municipios (tanto disponibles como adjudicadas) y el número de solicitudes de vivienda en las que está pendiente la adjudicación y se encuentran en lista de espera.

### 1.3. El 12/06/2026 se registró el informe remitido por la administración, en el que se exponía:

Con relación al estado de la tramitación de la solicitud de adjudicación de vivienda pública de la persona interesada, de conformidad con el informe de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (en adelante EVHA) de fecha 6/05/2026, la interesada está inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda, pero no tiene en la actualidad expediente abierto para la adjudicación de vivienda.

Respecto a las medidas adoptadas para determinar si la persona interesada se encuentra en alguna de las situaciones previstas por el artículo 2.2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, se informa que de conformidad con el artículo 11 de la norma citada “El Registro de Demandantes de Viviendas de protección pública o con fines sociales, tendrá por objeto el conocimiento de las personas demandantes inscritas, siendo el instrumento adecuado para conciliar la oferta con la demanda de vivienda atendiendo a sus características y deberá guardar pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación”. El desarrollo reglamentario de este precepto está contenido en el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas (en adelante Decreto 106/2021), que ha sido derogado en todo lo relativo a las viviendas protegidas de promoción privada con la aprobación del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, quedando en vigor respecto de las viviendas que forman parte del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Como consecuencia de lo anterior, en la actualidad el Registro de Demandantes es la herramienta que la Generalitat emplea para facilitar el acceso a las viviendas de su patrimonio público de vivienda y siempre garantizando el cumplimiento de los requisitos establecidos para ello. En este sentido, y de conformidad con lo previsto en el artículo 19 del Decreto 106/2021 debe aclararse que “La presentación de la declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda supondrá la adquisición por parte de la unidad de convivencia de la condición de demandante y su incorporación a la sección de demanda correspondiente. La participación efectiva en procedimientos de adjudicación de viviendas inscritas en el Registro de Oferta de Vivienda se realizará en los términos de este decreto.”. Esto es, como ya se ha informado en

anteriores ocasiones, su participación en el procedimiento de adjudicación se hará efectiva cuando exista oferta de viviendas y siempre en función de los requisitos exigidos en cada proceso y la propia adecuación de esas viviendas a las necesidades de la unidad de convivencia. Por consiguiente, si el interesado está inscrito en el Registro y no ha recibido comunicación por parte de la EVHA es porque no ha sido seleccionado en ningún proceso de baremación para la adjudicación de una vivienda del Patrimonio Público de Vivienda de la Generalitat.

Con la declaración responsable, las unidades de convivencia ejercen su derecho a ser inscritos en el Registro de Demanda de Vivienda, como es el caso del interesado, y quedan incorporados al Registro adquiriendo la condición de demandantes con derecho a la participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas del patrimonio público de vivienda, pero no prejuzga que la persona inscrita, por el mero hecho de estarlo, deba entender reconocido el derecho subjetivo a la vivienda. Es más, el mismo artículo 19, en su apartado tercero ya regula que la inscripción en el Registro de Demanda de Vivienda no atribuye a la unidad de convivencia derechos oponibles frente a terceros, carece de efectos sustantivos civiles o mercantiles y no prejuzga en caso alguno la resolución del procedimiento administrativo". En definitiva, la mera declaración responsable no implica la comprobación de oficio de las situaciones del artículo 2.2 de la Ley 2/2017, sino de los requisitos para resultar ser adjudicatario de una vivienda pública conforme al procedimiento previsto.

En cuanto a las medidas adoptadas para, de acuerdo con las previsiones de la precitada Ley 2/2017 y legislación concordante, conceder al interesado cualquier otro mecanismo alternativo previsto en caso de no poder concederle el uso y disfrute de una vivienda por insuficiencia del parque público; en especial, ayudas económicas, se puede informar que, esta administración convoca anualmente las preceptivas ayudas de alquiler general y alquiler para personas jóvenes así como ayudas a entidades locales para atender situaciones de emergencia habitacional de personas más vulnerables. Así las cosas, según los antecedentes obrantes en esta Dirección General, no consta que la interesada haya solicitado ayuda alguna de las publicadas por esta Dirección General competente en materia de vivienda, pudiéndose consultar tales ayudas en la siguiente dirección web: <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/ayudas>, a las que la persona interesada puede acceder periódicamente atendiendo a las distintas convocatorias.

Con relación a las medidas adoptadas para aumentar el número de viviendas, la Generalitat Valenciana (GVA), el actual Consell, está llevando a cabo diversas actuaciones para aumentar la oferta de vivienda, centrando sus esfuerzos en la vivienda asequible y social, la agilización administrativa y la colaboración público-privada, destacando las siguientes:

- Esta administración está llevando a cabo a través del Plan Vive, una política activa para incrementar el parque público de viviendas. El desarrollo de estas medidas, algunas en colaboración público-privada, está posibilitando la generación de viviendas en concursos de derechos de superficie, así como la adquisición mediante la enajenación a permuta de suelos públicos, de un gran número de viviendas en pago de dichas permutas, cuya finalidad será la puesta a disposición de la ciudadanía de viviendas en régimen de alquiler asequible. En el régimen de autopromoción, la promoción de vivienda protegida para destino a alquiler es una

de las principales líneas de trabajo de la EVHA. Dentro de ellas destacan las actuaciones acogidas al Programa 6 de ayuda a la promoción de viviendas de alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes de los fondos europeos Next Generation.

- Convocatorias anuales al alquiler y compra de vivienda, así como a entidades locales para la atención de personas especialmente vulnerables en situación de emergencia habitacional.

- PLAN ADHA de ayudas destinadas a entidades locales para la adquisición de viviendas y fomentar la vivienda asequible a nivel municipal.

Respecto de los precitados datos concretos de los municipios en los que se ha solicitado vivienda pública, debemos informar que, según el informe generado por la base de datos LUNA de 15 de mayo de 2016 y el generado por la aplicación INFOHABITATGE de la Generalitat de fecha 18 de mayo de 2026, en el municipio de Benidorm existen un total de 83 viviendas gestionadas, de las cuales 77 ya están adjudicadas con contrato, 2 ocupadas sin título y 4 vacías en distintas fases de recuperación/reparación, siendo 846 el número de unidades de convivencia inscritas en RVCV; y, según el informe generado por la base de datos LUNA y por la aplicación INFOHABITATGE de la Generalitat de fecha 19 de mayo de 2026, en el municipio de Alcoi existen un total de 300 viviendas gestionadas, de las cuales 231 ya están adjudicadas con contrato, 52 ocupadas sin título, 15 vacías en distintas fases de recuperación/reparación y 2 no reparables, siendo 541 el número de unidades de convivencia inscritas en RVCV. Respecto al resto, serán incluidas en las baremaciones periódicas realizadas por la EVHA, cuando exista disponibilidad habitacional.

1.4. El 26/06/2026 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 ciudadana haya verificado este trámite

## 2 Conclusiones de la investigación

El presente expediente se inició por la posibilidad de que se hubiera vulnerado el derecho de la persona interesada a que las administraciones públicas traten los asuntos que le afectan en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración, así como al derecho al disfrute de una vivienda digna (artículos 9 y 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).

El Síndic de Greuges, a través de las diversas resoluciones dictadas en materia de vivienda y de los Informes Anuales presentados a Les Corts, ha establecido claramente cuál es su posición respecto de la problemática que se plantea en el presente expediente de queja; posición que es conocida por la administración autonómica.

En este sentido, debemos reseñar la [Resolución de consideraciones a la Administración de la queja nº 2103262, de 04/05/2022](#) y la [Resolución de consideraciones a la administración de la queja nº 2203153](#) y la [Resolución de consideraciones a la administración de la queja 2302424](#) de 19/12/2023, en las que dicha doctrina queda claramente reflejada y a cuya lectura nos remitimos en este momento, al efecto de evitar reiterarnos en unos argumentos que han sido expuestos a la administración en múltiples ocasiones.

De su lectura, se aprecia que la posición del Síndic de Greuges sobre la cuestión se construye sobre la base cuatro grandes consideraciones:

- A) El derecho a la vivienda constituye en nuestra comunidad autónoma un auténtico **derecho subjetivo de la ciudadanía valenciana**, y no tan solo un objetivo programático de la política social y económica (artículo 47 de la Constitución Española).

Terminantes a este respecto son los artículos 2, 6, 7 y 22 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda (en adelante, LFSV) y el artículo 3 del Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell.

- B) Consecuencia de ello es que **las administraciones públicas** con competencia en la materia **tienen la obligación jurídica de garantizar la satisfacción de este derecho**.

Esta obligación aparece especialmente cualificada en el caso de aquellas personas que pertenezcan a unidades de convivencia que no puedan acceder a una vivienda por sus propios medios en el mercado (definidas en el artículo 2.2 LFSV), pues en estos casos el artículo 6 LFSV obliga a la administración a dictar al respecto una resolución en el plazo de 6 meses, contados desde que se presentó la solicitud por la persona interesada, añadiéndose que «si transcurrido el plazo de seis meses (...) no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo».

En estos casos, «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 y el subrayado es nuestro).

- C) Solicitada la vivienda, el primer derecho que asiste a la persona interesada es el derecho a recibir una **respuesta expresa, congruente y motivada** a su solicitud.

Esta exigencia, manifestación concreta del **derecho a una buena administración** del que son titulares las ciudadanas y ciudadanos valencianos (artículos 8 y 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana y artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea), determina que la persona solicitante de la vivienda, una vez presentada su petición de adjudicación, tenga derecho a recibir una resolución expresa en la que se le indique, como mínimo, en qué términos ha sido tomada en consideración la misma, qué medidas se han adoptado para dar cumplimiento al derecho que se está ejerciendo (y cuya satisfacción constituye una obligación jurídica de la Generalitat) y qué recurso concreto se le asigna para hacerlo efectivo.

- D) El sistema establecido en la LFSV es un sistema en el que **la persona** que manifiesta una situación de pobreza en vivienda **debe ser atendida de manera integral** por las administraciones con competencias en materia de vivienda, **obteniendo** a resultas de su intervención **una solución real y efectiva**, que venga a paliar esta carencia de vivienda; un sistema en el que, ante la manifestación de una necesidad de vivienda se otorgue el uso y disfrute de un alojamiento o de recursos económicos (ayudas) para poder acceder al mismo y ver satisfecho de este modo su derecho a la vivienda.

Una vez que la persona interesada ha expuesto su necesidad de vivienda corresponde a la administración pública competente poner en marcha todo el elenco de acciones que desemboquen en la satisfacción efectiva del derecho a una vivienda digna, asequible y de calidad de la que esta es titular.

Por ello, la ausencia de una vivienda pública libre que adjudicar a la unidad de convivencia en el o los municipios señalados por esta no puede convertirse en una causa que demore (indebidamente) la satisfacción del derecho a la vivienda de la que son titulares las ciudadanas y ciudadanos valencianos, **debiendo recurrirse, de oficio**, a conceder alguno de los mecanismos alternativos expresamente previstos en la LFSV.

Una persona en situación de vulnerabilidad -tras formular su solicitud- puede estar inscrita en el Registro de Demanda de Vivienda, a la espera de su concesión, por no existir una vivienda de patrimonio público que adjudicarle, pero ello no debe implicar que la administración no resuelva entretanto, como marca la Ley, su situación y le ofrezca una solución alternativa que haga efectivo, hasta ese momento, su derecho al disfrute de una vivienda digna. Lo que no cabe, según entendemos, es que **la única respuesta** que se ofrezca a la persona solicitante en estos casos sea la espera sin concesión de un recurso alternativo (alojamiento o ayuda económica) que resuelva la situación de necesidad que ha manifestado claramente.

Así, por lo demás, lo determina la propia LFSV, al establecer la posibilidad de que la satisfacción del derecho subjetivo a la vivienda (y con ello el cumplimiento de sus obligaciones por parte de la administración) sea verificada no sólo mediante la concesión de una vivienda, sino también con el «pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley» (art. 2.3 LFSV), posibilidad esta última desarrollada por el artículo 22 LFSV.

Al respecto, debemos dejar constancia, llegados a este punto, de la introducción a través de la Ley de Presupuestos de la Generalitat para 2023, de la posibilidad de proceder a la concesión de ayudas directas para la vivienda en aquellos casos en los que no existan viviendas públicas que adjudicar al solicitante (Disposición Adicional 36ª). Estas ayudas directas han sido igualmente previstas por las leyes de presupuestos para los ejercicios posteriores.

Hemos de recordar, asimismo, que el [Consell Jurídic Consultiu, en su Dictamen de 13/07/2022](#) (solicitado por la entonces competente Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática a la vista de la [resolución de consideraciones](#) emitida por esta institución en el marco de la citada queja de oficio 2103262) vino a reafirmar esta interpretación de manera expresa.

En este sentido, recordamos a la administración autonómica que **el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana**, en el dictamen emitido a solicitud de la conselleria con competencias en materia de vivienda, en fecha 13/07/2022 (Dictamen 477/2022), le indicó de manera expresa lo siguiente:

Por cuanto afecta a las ayudas directas a que se refiere el apartado b) del artículo 22 de la LFSV, estas tienen su justificación en la propia LFSV/2017, de conformidad con lo indicado en el artículo 22.2, letra b) de la Ley 38/2003, LGS y del artículo 168

de la Ley 1/2015, de la LHSPS, por lo que no exigen una nueva disposición legal para su establecimiento. Estas ayudas directas requerirán de un desarrollo reglamentario (“en las condiciones que reglamentariamente se establezcan...”), tal como indica el mismo apartado b) del artículo 22 de la LFSV, en el que se han de concretar o definir todos los aspectos y requisitos de su otorgamiento.

No obstante, en tanto en cuanto no exista desarrollo reglamentario, siempre que el interesado alegue emergencia o urgencia habitacional (acreditada) y haya obtenido el otorgamiento del derecho al alojamiento de vivienda por silencio, ex artículo 6.3 de la LFSV, la Administración podrá (y deberá) articular la ayuda al amparo del artículo 22.b) de la LFSV (el subrayado es nuestro).

En sentido concordante con la doctrina que esta institución ha venido defendiendo, se ha pronunciado asimismo el Tribunal de Justicia de la Comunitat Valenciana (STSJCV 3055/2022- ECLI:ES:TSJCV:2022:3055), afirmando lo siguiente:

(...) por imperativo del principio de legalidad ha de estarse a lo establecido en la mentada Ley de la Generalitat de 3 de febrero de 2017 por la Función Social de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y con independencia del mayor o menor rigor técnico-jurídico de tales artículos 2, 6 y de sus concordantes, que no es preciso calificar y también al margen de si dispone la Generalitat de recursos y tesorería suficientes para afrontar el conjunto de gastos que pueden nacer derivados de tal prescripción legal acerca del silencio positivo.

(...) En caso de incumplir el deber de resolver (no de resolver y notificar) dentro de ese plazo máximo, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo, de modo que la Conselleria deberá indicar, de manera inmediata y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto...(art.6.3)

Aunque no se prevea expresamente en el último artículo y apartado reseñados, dando sentido y coherencia al propio sistema instituido en la ley, debe entenderse que entra en juego lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2.3, estableciendo que, a los efectos jurídicos de la norma, la efectividad del derecho a la puesta a disposición de la vivienda, alojamiento dotacional etc. se entenderá que concurre cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler, teniendo en cuenta que el artículo 22.2 contempla dos tipos de prestaciones, ayudas acogidas a convocatorias públicas y prestaciones de urgencia, estas segundas para hacer frente al pago de alquiler, pudiéndose otorgar sin concurrencia (Fundamento 3º).

(...)

Primera y principalmente porque, insistimos, las Cortes Valencianas han llevado a la ley la institución del silencio administrativo positivo en los términos referenciados y la Administración autonómica viene especialmente obligada a respetar, incluso superando los desajustes técnico-jurídicos de los que pueda adolecer tan repetido cuerpo legal. Acoger la tesis de la abogada de la Generalitat supondría de facto dejar sin contenido el derecho subjetivo exigible que puede venir dado por la vía del silencio administrativo positivo tras la presentación de la oportuna solicitud (art. 6.2) (Fundamento 5º).

En consecuencia, debemos instar a la administración a que proceda a articular, sin más demora, el reconocimiento y pago de las citadas ayudas directas, concedidas ex artículo 22 b LFSV y con cargo a las partidas presupuestarias establecidas, a todas aquellas unidades de convivencia que, de acuerdo con lo previsto en la LFSV, tengan derecho a las mismas.

La reciente Ley 5/2026, de 31 de julio, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat ha introducido una reforma en las prescripciones de la precitada Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda.

No obstante, tras un primer análisis del contenido de dicha reforma, consideramos que, en el presente caso, debe mantenerse el criterio sostenido por esta defensoría en las múltiples resoluciones dictadas al respecto y que acabamos de exponer.

Y es que, en el presente supuesto, consta que la persona interesada presentó en fecha 22/10/2024 su solicitud de adjudicación de una vivienda, sin haber obtenido, a pesar de ello, ni un recurso para ver satisfechas sus necesidades de alojamiento ni tan siquiera una respuesta expresa; **esto impide considerar que la persona interesada haya visto respetado los derechos que hemos analizado, derivación y manifestación del más genérico derecho a una buena administración, así como el derecho al disfrute de una vivienda digna; derechos estatutarios de los que es titular.**

En este sentido, debemos recordar que este es el segundo expediente de queja tramitamos sobre la misma cuestión, sin que la situación de la persona interesada y de los demás miembros de su unidad de convivencia se haya visto mejorada como consecuencia de la intervención de la administración autonómica.

Resulta preciso recordar que, 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 (...)».

El principio de buena administración se relaciona con el derecho al buen funcionamiento de una Administración cuya función es servir.

Dada la presencia de personas menores de edad en la unidad familiar de la interesada, estimamos que resulta ineludible tener en consideración **la obligación de esa administración de primar, como interés principal, el interés superior de los citados menores**, frente a cualquier otro legítimo que pudiera concurrir (artículos 2 y 11 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En este sentido, consideramos preciso recordar que los citados preceptos prescriben:

#### **Artículo 2 (Interés Superior del Menor):**

1. Todo menor tiene derecho a que **su interés superior** sea valorado y considerado **como primordial en todas las acciones y decisiones que le conciernan**, tanto en el ámbito público como privado. En la aplicación de la presente ley y demás normas que le afecten, así como en las medidas concernientes a los menores que adopten las instituciones, públicas o privadas, los Tribunales, o los órganos legislativos primará el interés superior de los mismos sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir.  
(...)

4. En caso de concurrir cualquier otro interés legítimo junto al interés superior del menor deberán priorizarse las medidas que, respondiendo a este interés, respeten también los otros intereses legítimos presentes.

En caso de que no puedan respetarse todos los intereses legítimos concurrentes, **deberá primar el interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir.**

Las decisiones y medidas adoptadas en interés superior del menor deberán valorar en todo caso los derechos fundamentales de otras personas que pudieran verse afectados.

(la negrita y el subrayado son nuestros).

#### **Artículo 11 (Principios rectores de la actuación administrativa):**

1. (...) **Las Administraciones Públicas deberán tener en cuenta las necesidades de los menores al ejercer sus competencias, especialmente en materia de** control sobre productos alimenticios, consumo, **vivienda**, educación, sanidad, servicios sociales, cultura, deporte, espectáculos, medios de comunicación, transportes, tiempo libre, juego, espacios libres y nuevas tecnologías (TICs).

(...)

2. Serán principios rectores de la actuación de los poderes públicos en relación con los menores:

a) La supremacía de su interés superior.

(la negrita y el subrayado son nuestros).

Estimamos preciso recordar, a este respecto, que el artículo 63 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia establece que «los niños, niñas y adolescentes tienen derecho a crecer y desarrollarse en una vivienda digna» y que «la Generalitat promoverá las condiciones necesarias y establecerá las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho».

Por su parte, el artículo 64 de esta misma norma establece:

Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana garantizarán este derecho a las familias con niñas, niños o adolescentes que no puedan acceder a la vivienda en condiciones de mercado, mediante la puesta a su disposición de la ocupación estable de un alojamiento asequible y adecuado, a través de ayudas al alquiler, viviendas sociales u otras medidas previstas en la normativa en materia de función social de la vivienda

Consideramos oportuno concluir estas reflexiones recurriendo al propio texto de la LFSV, quien, de una manera clara para dejar constancia de la importancia del derecho que se regula, prescribe que la Generalitat debe ejercer todas sus competencias (actuales y futuras) para lograr «la efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesiten» (art. 7 LFSV).

A la vista de cuanto antecede y tras la investigación que hemos llevado a cabo, concluimos que se han vulnerado los derechos de la persona titular del presente expediente de queja. En concreto:

- El derecho a que las administraciones públicas traten los asuntos que afectan a la persona interesada en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración (artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).
- El derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna (artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en los términos definidos por la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda y el Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell).

### 3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos a la **Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad** las siguientes consideraciones:

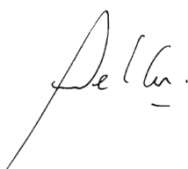
1. **RECORDAMOS LOS DEBERES LEGALES** que impone a la conselleria con competencias en materia de vivienda la legislación vigente (especialmente, la LFSV y el Decreto Ley 3/2023) y que han sido expuestos en el cuerpo de la presente resolución de consideraciones, a la hora de atender las necesidades de vivienda que le manifiesten las personas; en particular, en el caso de encontrarse en la situación de vulnerabilidad definida por el artículo 2 LFSV.
2. **RECORDAMOS EL DEBER LEGAL de primar, como interés principal, el interés superior de las personas menores de edad, frente a cualquier otro legítimo que pudiera concurrir** (artículos 2 y 11 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil); específicamente, en lo que se refiere a la protección de su derecho a la vivienda (artículos 63 y ss de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia).
3. **RECOMENDAMOS** que, en el ejercicio de sus competencias, adopte todas las medidas que resulten necesarias (incluida la modificación de la normativa reglamentaria de desarrollo de las previsiones de la LFSV y el Decreto Ley 3/2023), para garantizar la satisfacción efectiva del derecho de los administrados a obtener, en un plazo razonable, una resolución expresa, motivada y congruente a la solicitud de vivienda que, en los términos marcados por la LFSV, ejercen mediante su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda.
4. **RECOMENDAMOS** que, en el marco de sus competencias, adopte todas las medidas que se encuentren a su alcance para que el sistema de atención a los demandantes de vivienda se configure como **un sistema de atención integral**, de modo que las personas solicitantes de vivienda (y en especial, las personas en situación de vulnerabilidad y/o riesgo de exclusión social) obtengan a resultados de su intervención la efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en la LFSV (en especial, artículo 7), bien sea mediante la concesión del uso de una vivienda, bien sea mediante la concesión de una ayuda económica.
5. **RECOMENDAMOS**, en consecuencia, que, en el caso planteado por la persona interesada en el presente expediente de queja, analice la petición formulada por la misma para, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y en el marco del derecho a una buena administración, **dictar sin más demora una resolución expresa de la solicitud, ofreciendo una solución real y efectiva a las necesidades de alojamiento que queden constatadas**, en los términos marcados por la legislación vigente en materia de vivienda y,

en especial, por la LFSV y el Decreto Ley 3/2023, teniendo en cuenta, a estos efectos, de manera especial y primordial, la presencia de personas menores de edad en la unidad de convivencia de la solicitante y la obligación de esa administración de primar su interés superior.

- 6. RECOMENDAMOS** que adopte las medidas concretas que resulten necesarias para, de acuerdo con el tenor literal de la Ley, revertir la situación de ausencia de viviendas públicas, para lograr la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas, con la finalidad de permitir su puesta a disposición de los ciudadanos en situaciones de exclusión social o emergencia social y su destino para alquiler social.

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.

Finalmente, esta Resolución se notificará a todas las partes y se publicará en [www.elsindic.com/actuaciones](http://www.elsindic.com/actuaciones).



Ángel Luna González  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana