

EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

Con fecha 12 de diciembre de 2002 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que la interesada exponía:

Primero.- Que con fecha 24 de julio de 2000, recibió una subvención de 1.776,92 Euros (295.654 ptas.) para realizar actuaciones de Rehabilitación en la vivienda de su propiedad, sita en la Carretera de Villamayor. Se trata de una casa unifamiliar con mas de 30 años de antigüedad que consta de dos plantas y que no dispone de ascensor, y en la que conviven el matrimonio con una edad de 70 y 63 años, y la madre de ella que tiene una edad de 96 años y una pierna amputada. El marido está aquejado de osteoporosis y artrosis y ella de atrofia muscular y una enfermedad degenerativa de huesos.

Segundo.- Dado que la vivienda no reúne las condiciones necesarias para sus problemas de movilidad, ya que tienen escaleras para acceder a los dormitorios, y no disponen de ascensor, con fecha 8 de enero de 2002 suscribieron un contrato de compraventa para adquirir una vivienda de Protección Oficial en construcción en Parque Goya, Actur Puente de Santiago de Zaragoza.

Tercero.- El 21 de febrero de 2002, el Servicio Provincial de Zaragoza denegó el visado del contrato de compraventa, por incumplir las condiciones del artículo 3.1.A del Decreto 189/1998 de 17 de noviembre del Gobierno de Aragón, ya que habían recibido la subvención para actuaciones de rehabilitación, a que se refiere el antecedente primero.

Cuarto.- Los interesados, presentaron un recurso de alzada que les fue desestimado por Orden del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 7 de abril de 2002.

Quinto.- Admitida la queja a trámite, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para que informara sobre:

1ª.- Si la obtención de subvenciones para actuaciones de rehabilitación se considera financiación cualificada a efectos de lo dispuesto en el artículo 3,1,A del Decreto 189/1998.

2º.- En el supuesto de que se considere financiación cualificada, si esa limitación es aplicable a la compra de todas las viviendas de protección oficial, o a determinados supuestos.

3º.- Si en el caso de que el promotor de la rehabilitación beneficiario de la subvención de rehabilitación sea el arrendatario de la vivienda, el hecho de haber obtenido esa subvención le impide adquirir una vivienda de protección oficial incluso en el supuesto de no ser en ese momento el arrendatario de la vivienda.

4º.- En su caso, durante qué periodo de tiempo opera esa limitación.

5º.- Si es posible, de conformidad con la normativa vigente, reintegrar las subvenciones recibidas y en ese caso si se puede adquirir una vivienda de protección oficial con financiación cualificada.

Sexto.- Por escrito de 13 de febrero de 2002, nos remiten la información solicitada en la indican que:

1º.- El art. 3 del Decreto 189/98, de 17 de noviembre del Gobierno de Aragón, regula las condiciones para acceder a la financiación cualificada, y establece que además de las exigidas por el R.D. 1186/98 de 12 de diciembre, será preciso cumplir en cualquier caso una serie de requisitos, entre ellos el de que el adquirente no haya obtenido financiación cualificada con cargo a los Planes 92-95; 96-99;98-2001.

El artículo 17 del citado Decreto establece que la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación adoptará la modalidad de subvención, por tanto, las subvenciones para rehabilitación de vivienda son incompatibles con otros tipos de financiación concedidos con cargo a los Planes de Vivienda 92-95; 96-99;98-2001.

2º.- La referida incompatibilidad es aplicable a la concesión de cualquier forma de financiación cualificada regulada tanto en el Plan de Vivienda 98-2001 como en el vigente 2002-2005.

Hay que diferenciar entre adquisición y financiación, ya que únicamente en el supuesto de Viviendas Protegidas de Aragón y de Viviendas de Protección Oficial construidas sobre suelo adjudicado por la Administración, en cuyo Pliego de adjudicación esté así contemplado, está limitada la adquisición de las viviendas a aquellos que reúnan los requisitos para la obtención de financiación, éste es el caso de las viviendas de la urbanización Parque Goya.

3º.- El Real Decreto 1/2002 que regula el Plan 2002-2005, establece una incompatibilidad con ayudas obtenidas con cargo a Planes de Vivienda durante los 10 años anteriores, con la excepción de los supuestos en los que se produzca un cambio de localidad en el domicilio habitual, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie.

4º.- No está previsto en las normas que regulan la financiación cualificada de los distintos planes de vivienda la posibilidad de evitar la incompatibilidad de las ayudas mediante el reintegro de las obtenidas.

II.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se pone de manifiesto que:

Primero.- La vivienda que se trata de adquirir está construida en una parcela que fue adjudicada mediante concurso público, y en el Pliego de Cláusulas que rigió la enajenación, se establece como obligación para los adjudicatarios de las mismas, que los compradores de las viviendas que se construyan tienen que reunir los requisitos establecidos en la normativa vigente para la obtención de financiación cualificada.

Segundo.- El artículo 3 del Decreto 189/1998 de 17 de noviembre del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo establece que además de los requisitos exigidos por el Real Decreto 1186/1998 para obtener financiación cualificada es preciso cumplir en cualquier caso que el adquirente de la vivienda no haya obtenido financiación cualificada con cargo a los Planes 92-95; 96-99;98-2001.

El requisito de no haber obtenido financiación, se establece por la

norma de la Comunidad Autónoma de Aragón que adapta y complementa el Real Decreto 1186/98 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles a las situaciones y demandas reales de los aragoneses, y en el mismo no se señala ninguna excepción.

Tercero.- Al tratarse de una vivienda construida sobre suelo público enajenado por concurso, las Cláusulas establecidas en el Pliego establecen como obligación la de adquirir las viviendas con financiación cualificada, para lo cual hay que reunir los requisitos, incluido el de no haberla obtenido con cargo a Planes anteriores, y no puede renunciarse a la financiación cualificada, supuesto que no se produciría si se hubiera adquirido una vivienda de protección oficial construida sobre un suelo no enajenado por la administración.

Cuarto.- El Capítulo II del Decreto 189/98 de 17 de noviembre del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001, al referirse a la Rehabilitación señala que actuaciones pueden ser protegidas, que condiciones tienen que reunir las actuaciones, y en el artículo 17 establece que la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación adoptará la modalidad de subvención.

Quinto.- La situación que se produce en el presente supuesto, es que el hecho de haber obtenido una subvención por importe de 1.776,92 € para rehabilitar, impide a los presentadores de la queja poder adquirir una vivienda que se adapte a su situación familiar y a sus necesidades de movilidad, máxime cuando en la actualidad hay en el mercado poca oferta de Viviendas de Protección Oficial.

El espíritu de la norma que hace incompatible la obtención de financiación cualificada con cargo a Planes anteriores de Vivienda, parece que va dirigida a los supuestos de adquisición de vivienda, con préstamo cualificado y subsidio de intereses, y no a los supuestos de rehabilitación. Así se desprende de la exposición de motivos del Decreto 189/98 cuando dice que trata de adaptar la normativa estatal *“a las situaciones y demandas de los aragoneses y definir unas ayudas propias como desarrollo y complemento de las previstas en la citada norma estatal, garantizando el destino adecuado de los fondos públicos mediante un sistema de ayudas adaptado a las circunstancias personales de los beneficiarios, y a una mayor eficiencia en su concesión”*

El conjunto de disposiciones trata de favorecer a las personas con minusvalías que son objeto de una especial protección estableciendo excepciones a las normas generales. En ese sentido se pronuncia el artículo 16 de Decreto cuando establece las condiciones generales para calificar la

actuación de rehabilitación de vivienda como actuación protegida, que establece una excepción en cuanto a la antigüedad de la vivienda que debe ser como norma general de 30 años, salvo *“si se trata de la adaptación de la misma para uso de personas con minusvalía que reduzca su movilidad”*. Del mismo modo el artículo 20,4, b) del Real Decreto 1186/98 establece el subsidio reforzado del préstamo si en la unidad familiar hay personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas.

III.- RESOLUCIÓN

Por lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que a la vista de las circunstancias que concurren en el presente supuesto, ya que se ven afectados solicitantes merecedores de especial protección por su situación en cuanto a la necesidad de una vivienda digna, y adecuada a su falta de movilidad, se realice una interpretación favorable de la norma que les permita acceder a la vivienda, reintegrando las ayudas percibidas en su día.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que, en plazo no superior a un mes, me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, así como, en caso negativo, las razones que se estimen para su no aceptación.

26 de Febrero de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE