

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

### **I.- ANTECEDENTES**

**Primero.-** Con fecha 7 de enero de 2003 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja de carácter individual que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía que:

1º. – Con fecha 11 de abril de 2002 solicitó las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales al amparo de lo dispuesto en el Decreto 149/2001, para el edificio de su propiedad sito en calle Santa Quiteria nº 75 de Fraga que consta de planta baja y tres plantas destinadas a vivienda una en cada planta, con la finalidad de arreglar la cubierta del inmueble afectada por lesiones estructurales.

2º. - Por Resolución de 28 de mayo de 2002 se desestima la petición efectuada por el interesado sobre la base de que la vivienda no reúne condiciones de habitabilidad y no está destinada a residencia habitual y permanente, por lo que se incumple el artículo 2, 2 a) del Decreto 149/2001.

3º. - El presentador de la queja manifiesta que:

La vivienda situada en planta 1ª ha estado habitada permanentemente desde la construcción del inmueble, primero por la familia del propietario y desde 1 de enero de 1976 hasta el 31 de mayo de 2002 por un arrendatario.

La vivienda sita en planta 2ª está siendo objeto de unas obras de rehabilitación para las que ha obtenido del Gobierno de Aragón, la Calificación Provisional de Rehabilitación.

La vivienda de planta 3ª que es a la que le afecta en mayor medida las lesiones producidas por la cubierta es la que no está habitada, por causa justificada que lo impide.

4º. - El presentador de la queja manifiesta su disconformidad con la motivación de la denegación, ya que según se establece en el Decreto como requisito *“las actuaciones deben afectar a viviendas u otros edificios destinados a residencia habitual y permanente. Se considerará que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda, cuando permanezca desocupada más de tres meses al año, salvo que exista causa justificada que lo impida”*.

**Segundo.** - Admitida la queja a trámite con fecha 5 de febrero de 2003 se solicitó información al Consejero de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes de la D.G.A. sobre:

1º. - Si al tratarse de una actuación que afecta a todo el edificio, ya que es la cubierta del mismo, todas las viviendas deben estar destinadas a domicilio habitual y permanente.

2º. - En su caso, si todas las viviendas tienen que estar destinadas a domicilio habitual y permanente en el momento de la presentación de la solicitud de las ayudas.

3º. - Si se ha realizado visita de inspección de la actuación, y en ese caso si el estado de las viviendas impide su ocupación y es causa justificada para no habitarlas.

**Tercero.-** Con fecha 14 de marzo de 2003 se recibió la información solicitada en la que el Director General de Vivienda y Rehabilitación pone de manifiesto que:

1. - *Como puede deducirse del art. 4.3 del Decreto 149/01 no sería imprescindible que todas las viviendas del edificio estuvieran destinadas a domicilio habitual y permanente.*

2. - *Las viviendas por las que pudiera reconocerse ayudas deben estar destinadas a domicilio habitual y permanente en el momento de la presentación de la solicitud de las ayudas, tal como establece el art. 2.2 a) del Decreto 149/01, y que subraya el contenido de la consulta evacuada a ese respecto por el secretario General del I.S.V.A., el 14 de mayo de 2002, dirigida a los Servicios Provinciales. En el caso que nos ocupa el promotor del expediente no aportó prueba alguna que pudiera acreditar el que una*

*sola vivienda del edificio estuviera ocupada de forma habitual y permanente el 11 de abril de 2002, fecha de la presentación de su solicitud de ayudas.*

*3. - Se realizó visita de inspección de la actuación, pero la observación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, no puede ponerse en relación con las posibles causas justificadas que impedirían la ocupación de las mismas, pues la excepción para permanecer desocupadas mas de tres meses al año se refiere al concepto "habitabilidad", por lo que dentro de la referida excepción no cabría el supuesto de ausencia de condiciones de habitabilidad de la vivienda, absolutamente incompatible con la habitabilidad y permanencia en la ocupación de las mismas. Este criterio es el expresado al respecto en las consultas evacuadas por el Secretario General del ISVA el 14 de mayo de 2002.*

**Cuarto.-** Examinada la respuesta remitida se solicito ampliación de la información remitida sobre :

1.- A que causas justificadas que lo impidan, se refiere el artículo 2.2 a) del Decreto 149/01 por el que se regulan las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales.

2.- Si, el caso de que las viviendas adolezcan de lesiones que impidan su ocupación por no garantizar la seguridad estructural se considera una justa causa para no ser ocupadas hasta tanto se reparen.

3.- Igualmente le ruego me remita copia de la consulta evacuada por el Secretario General del I.S.V.A. de 14 de mayo de 2002, a que hace referencia en su escrito de 21 de febrero de 2003.

**Quinto.-** Con fecha 7 de mayo se recibió la información solicitada en la que el Director General de Vivienda y Rehabilitación manifiesta:

*1.- El art. 2,2 a) del Decreto 149/2001, señala que se considera que una vivienda es domicilio habitual y permanente cuando no permanezca desocupada mas de tres meses al año, salvo que exista causa justificada que lo impida.*

Esta excepción se refiere al concepto de habitualidad de la vivienda, de forma que una vivienda domicilio habitual y permanente no deja de serlo por que sus habitantes, por motivos justificados, no la ocupen por un periodo superior a tres meses.

*Se podría incluir dentro de esta excepción supuestos como el de personas jubiladas que residen en otra vivienda en los meses de verano, personas ingresadas en hospitales, que conviven temporadas con otros familiares etc..*

2.- *El cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 2 del Decreto para ser beneficiario de las ayudas, ha de ser acreditado en el momento de la presentación de las solicitudes, por tanto, las viviendas han de constituir domicilio habitual y permanente del propietario o persona que la ocupa por otro título, en dicho momento. Si a causa de su mal estado, el inmueble no está habitado, hay que entender que no se cumple uno de los requisitos exigidos por el Decreto.*

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** Las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales se regulan en el Decreto 149/2001 de 24 de julio del Gobierno de Aragón.

El citado Decreto en su artículo 1, al fijar el objeto establece que se trata de *establecer ayudas en materia de reparación estructural de edificios, destinados de forma habitual y permanente a residencia humana.*

El artículo 2, 2) establece los requisitos generales para el otorgamiento de las ayudas, y entre otros el de que *las actuaciones afecten a edificios de viviendas u otros edificios destinados a residencia habitual y permanente.*

El artículo 4, 3) señala que el presupuesto protegido será únicamente el que corresponda sufragar a los titulares de las viviendas o de partes de edificios destinados de forma habitual y permanente a residencia humana, y en el párrafo 4 excluye expresamente las actuaciones que no afecten directamente a las viviendas, como zonas peatonales, jardines, garajes, locales etc....

De los preceptos citados, así como de la contestación de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación recogida en el punto 1) del antecedente Tercero de esta recomendación, **no se desprende que las viviendas tengan que estar ocupadas en el momento de la presentación de la solicitud**, si bien si que se desprende, que la norma pretende satisfacer necesidades concretas y que las ayudas que se concedan vayan destinadas a edificios que constituyan residencia humana de forma habitual y permanente, y se excluyen a los efectos de calcular las ayudas, aquellas partes de los edificios que se destinan a locales, o a zonas comunes que no afectan directamente a las viviendas, y por otra parte, se excluyen también aquellos edificios que no se destinan de forma habitual y permanente a esta finalidad como podrían ser segundas residencias o viviendas infrautilizadas.

**Segunda.-** El citado Decreto en su artículo 2,2, señala que se considera que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses al año, salvo que exista causa justificada, pero no define claramente el concepto.

Al tratarse de ayudas para viviendas destinadas a residencia habitual y permanente, y analizando por similitud la legislación de viviendas de protección oficial, esta exigencia, se recoge en el artículo 1º del Real Decreto-Ley 31/78 de 31 de octubre, y se matiza y desarrolla en el artículo 3 del Real Decreto 3148/78 de acuerdo con el cual las viviendas deben dedicarse a domicilio habitual y permanente, *sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia u otros usos.*

El artículo 3 define lo que debe entenderse por “**domicilio permanente**” y por “**habitualidad**”, conceptos ambos de difícil precisión. El precepto precisa que *“debe entenderse como domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación”.*

Define y delimita el concepto de lo que debe entenderse por **habitualidad**, al señalar que *“se entiende que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada mas de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa”*, optando por un criterio de temporalidad objetivo.

**Tercera.-** Siguiendo este concepto, la exigencia de que de las actuaciones se realicen en edificios, destinados de forma habitual y permanente a residencia humana, va dirigida a **fijar que edificios quedan excluidos de la obtención de estas ayudas, pero su exigencia a priori no se establece** en el Decreto 149/2001. Se cumpliría este requisito, si una vez rehabilitadas las viviendas y realizadas las reparaciones estructurales, se justifica su ocupación de forma habitual y permanente.

Es mas, el artículo 12 señala que “el uso de vivienda de los edificios cuya reparación ha sido subvencionada deberá mantenerse 10 años desde la fecha de la finalización de las obras” y su incumplimiento determina el reintegro del importe de la subvención concedida.

El destino de residencia habitual y permanente se plantea como un objetivo de permanencia en el tiempo, no como un requisito que debe cumplirse en un momento concreto (como sería el del momento de presentación de la solicitud), finalidad que se justifica plenamente dados los

importantes recursos económicos que la administración destina para satisfacer la necesidad social de vivienda.

**Cuarta.-** Por otra parte, las obras que se pretenden realizar son en la cubierta del inmueble, y son por tanto un elemento común según el artículo 396 del Código Civil, por lo que afectan a la totalidad de las viviendas, con independencia de que la vivienda sita bajo la cubierta sea la mas afectada por las lesiones. Si se exige el requisito de que para reconocer ayudas, las viviendas deben estar destinadas a domicilio habitual y permanente en el momento de la presentación de la solicitud, debería exigirse para todas las viviendas del edificio, y no solo para la ubicada en la última planta, o al menos se debería de fijar el porcentaje de viviendas que deben estar ocupadas en el momento de la presentación, ya que habitualmente las lesiones estructurales afectan a elementos comunes.

**Quinta.-** El artículo 7 del Decreto 149/2001, regula el procedimiento para la concesión de estas ayudas, y en el punto 3 señala que para el otorgamiento de las subvenciones se tendrán en cuenta una serie de criterios (urgencia de la actuación, antigüedad del edificio, interés social de la actuación, coherencia técnica, superficie, nivel de renta de los titulares....) y les asigna a cada uno de ellos una puntuación. Concretamente, en el apartado c) interés social de la actuación, dice que en particular se valorará la circunstancia de que la actuación sea ejecutada directamente por quienes acrediten residencia habitual en la vivienda o viviendas objeto de la misma, y asigna por esta circunstancia hasta 15 puntos.

Esta redacción indica que las obras pueden ejecutarse por quien no acredita residencia habitual, lo que conlleva una menor puntuación, pero no impide la admisión de la solicitud.

**Sexta.-** El Decreto 180/2002 de 28 de mayo del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005, en su artículo 12,1 señala que **las viviendas** promovidas para uso propio, las adquiridas o alquiladas y las **rehabilitadas, se destinarán a residencia habitual y permanente** del propietario o, en su caso del inquilino y deberán ser ocupadas en el plazo de tres meses desde la entrega, o en su caso, desde la calificación definitiva.

En el artículo 17, 3 establece que cuando la vivienda rehabilitada se destine a alquiler, el abono de la subvención se efectuará tras la finalización de las obras y previa presentación del contrato de arrendamiento.

La exigencia es la misma que en el Decreto 149/2001, y sin embargo establece claramente en que plazo deben ocuparse, condicionando el abono de la ayuda a la justificación de la ocupación.

Interpretación más acorde con la finalidad de las ayudas, ya que no parece razonable que si un edificio adolece de lesiones o problemas estructurales que pueden afectar a la seguridad del edificio y que por tanto impedir la utilización de las viviendas, estas tengan que permanecer ocupadas mientras se realizan las obras.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 471985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

### **RECOMENDACIÓN**

Que al no establecer el Decreto 149/2001 de 24 de julio por el que se regulan las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales el requisito de que en el momento de la presentación de la solicitud de ayudas, las viviendas tengan que estar destinadas a domicilio habitual y permanente, se admita y tramite la solicitud presentada con fecha 11 de abril de 2002, con independencia de que una vez examinada, valorada y aprobada en su caso, se condicione el pago de las ayudas a la justificación documental de que las viviendas están ocupadas y destinadas a domicilio habitual y permanente.

Agradezco de antemano la colaboración de V.I. y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

**12 de Junio de 2003**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**