

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

## I.- ANTECEDENTES

**Primero.-** Con fecha 9 de marzo de 2004 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía:

1.- Con fecha 26 de enero de 2004, y al amparo de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, solicitó la descalificación de la vivienda de su propiedad construida al amparo del expediente 22-1-0026-82, con Calificación Definitiva de 16 de noviembre de 1984, ubicada en Huesca.

Con fecha 5 de marzo, le han notificado la Resolución por la que le deniegan la descalificación, sobre la base de que *“el interesado no acredita circunstancias que justifiquen de forma excepcional la necesidad de cambiar de vivienda, y por otra parte la vivienda objeto de la solicitud es susceptible de transmisión con las limitaciones que la legislación vigente establece.”*

2.- El presentador de la queja manifiesta que los motivos de la denegación le parecen injustos, ya que cuando adquirió la vivienda la norma regulaba la posibilidad de descalificar la vivienda a petición del interesado, y esa misma posibilidad se contempla en la Ley 24/2003.

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite, con fecha 23 de marzo de 2004 se solicitó información al departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la referida cuestión, y concretamente sobre lo el procedimiento y criterios aplicables.

**Tercero.-** El presentador de la queja, con fecha 14 de abril de 2004 remite un escrito en el que manifiesta que su situación se ha visto agravada, ya que debe trasladar su residencia, porque ha sido destinado con carácter forzoso a Jaca, por el Ministerio de Defensa. Junto con el escrito remite copia del Recurso de alzada interpuesto.

**Cuarto.-** Con fecha 11 de junio de 2004, se recibe un informe del Director General de Vivienda y Rehabilitación, en contestación a la solicitud de información en el que comunica lo siguiente:

*“1.- Con fecha 21 de enero de 2004, D. J. F. V. C., como propietario (junto con su esposa) de la vivienda de protección oficial de promoción privada, construida al amparo del expediente 22-1-0026-82, solicita la descalificación de la misma, señalando que dicha posibilidad estaba contemplada en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de política de vivienda, al haber transcurrido un plazo de quince años desde su calificación definitiva.*

*Con fecha 26 de enero de 2004, D. J. F. V. C., solicita, anulando el escrito de fecha 21 de enero de 2004, la descalificación de la mencionada vivienda, exponiendo:*

*«Que con fecha 26 de marzo de 2003 adquirió para su sociedad conyugal una finca urbana para vivienda de dos plantas en Huesca, situada en la calle Jota Aragonesa núm. 1, dicha vivienda fue construida en el año 1.952, es decir tiene una antigüedad de 52 años, la cual precisa de una completa rehabilitación interior.*

*Que para adquirir dicha vivienda suscribió un crédito hipotecario, cuya fecha de vencimiento es el 26 de marzo de 2.033. Teniendo en cuenta que actualmente el solicitante tiene una edad de 57 años, la edad que tendría en la fecha de amortización del crédito sería de 86 años.*

*Que la intención del solicitante era la vender el piso de protección oficial que posee previa descalificación, para así cancelar el préstamo referido y acometer la rehabilitación de la nueva vivienda, siendo sorprendido en el momento de ponerlo a la venta por la publicación de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de política de vivienda protegida que cambia algunos aspectos para la libre disposición de los propietarios que deseen vender su vivienda, encontrándose con una situación sobrevenida, que le perjudica claramente.*

*Que en el caso de no poder vender la vivienda protegida que les ha citado, le resulta imposible acometer la rehabilitación de la que ha adquirido posteriormente ya que carece de otros recursos, estimándose el coste de la citada rehabilitación en unos 50.000*

*Que el solicitante solo pretende con este cambio la aspiración legítima de cualquier ciudadano de mejora de vivienda para el y su familia y que, previo requerimiento de la documentación que sea necesaria o inspección de cuanto precisen, demostrar la ausencia de cualquier fin especulativo.*

*Que a la vista de la escritura de la vivienda protegida que les adjunta se puede colegir fácilmente que las supuestas ventajas de la protección habida en ese momento, no fueron tantas, respecto de cómo estaba el mercado cuando se concedieron.*

*Que dicha vivienda como se dice anteriormente hace más de 19 años que obtuvo la cédula de calificación definitiva, habiéndose superado largamente en el tiempo las condiciones y las razones coyunturales que propiciaron las ayudas que en su momento se percibieran, no pareciendo ni justo ni proporcionado que se quiera recaer después de tantos años de unas circunstancias determinadas en el mercado, una parte importante del peso de la actual coyuntura del mercado inmobiliario, en quienes adquirieron una vivienda en dichas condiciones, máxime cuando habiéndose podido descalificar, como otros propietarios hicieron, no se hizo, por que como quiere demostrar el solicitante, no le anima ningún fin que no sea la mejora de vivienda exclusivamente, como ya se dice.*

*Que la referida Ley 24/2 003 contempla en su disposición transitoria séptima, la posibilidad conforme a lo establecido en la misma, de ser descalificadas las viviendas Protegidas existentes a la entrada en vigor de dicha ley, una vez transcurrido el plazo de quince años desde su calificación definitiva.*

*Que atendiendo a cuanto aquí se dice y valorando también el grave quebranto moral y económico que la actual situación produce en el solicitante como en su familia. »*

**2.-** *Con fecha 3 de marzo de 2004, se emite Resolución por la que se deniega la descalificación solicitada.*

**3.-** *Con fecha 21 de abril de 2004, es recibido recurso de alzada presentado por D. J. F. V. C. Informado el mismo por este Servicio Provincial, se propone la desestimación del recurso*

**4.-** *La regulación actual en la materia se contiene en las siguientes normas*

*El artículo 1 del Real Decreto- Ley 31 / 1978, de 31 de octubre, que establece que la duración del régimen legal de las Viviendas de Protección Oficial es de treinta años a partir de su calificación.*

*La vivienda objeto de la solicitud de descalificación, sita en Huesca, calle Ramón J. Sender 3, esc. Izda.,4º D, fue construida al amparo del expediente 22-1-0026/82, habiendo obtenido la calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial de promoción privada con fecha 16 de noviembre de 1984. Por lo tanto, el régimen legal de Viviendas de Protección Oficial se mantiene hasta el 16 de noviembre de 2014.*

*El artículo 147 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que indica que la descalificación a petición del interesado podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.*

*El artículo 13.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, establece que la Administración podrá conceder discrecionalmente, con arreglo al procedimiento y atendidos los criterios que se establezcan reglamentariamente conforme al artículo 1 de esta Ley, la descalificación de viviendas protegidas, a petición de su propietario.*

*La disposición transitoria séptima de la séptima de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida que se alega únicamente señala que las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley, podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de quince años desde su declaración final o calificación definitiva.*

*Esta Ley no ha sido desarrollada reglamentariamente en lo que se refiere a las descalificaciones de vivienda protegida.*

*La situación actual del mercado de vivienda en Aragón hace necesaria que la actuación administrativa en la materia vaya encaminada a proteger el interés público existente en el mantenimiento en dicho mercado de un volumen de Viviendas de Protección Oficial, que haga frente a la amplia demanda existente de este tipo de viviendas de precio limitado por parte de aquellos sectores de población cuyos recursos económicos no les permiten el acceso a una vivienda de precio libre.*

*La Ley 24/2003 aspira, tal y como señala su exposición de motivos, a garantizar la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda, potenciando la intervención administrativa, imponiendo controles de procedimiento y adjudicación, reforzando las exigencias y controles orgánicos, económicos y de funcionamiento.*

*La objetividad, la publicidad, la transparencia, son valores de la actuación administrativa que en un sector como el de la vivienda protegida han de tener una especial intensidad.*

*Sólo sobre tales principios podrán imponerse normativas y prácticas, buenas prácticas, que garanticen que el notable esfuerzo público, de toda la sociedad por tanto, para poner en el mercado suelo y viviendas a un precio asequible revierte globalmente en toda la sociedad.*

*Nadie debe adquirir plusvalías soportadas por la Administración, es decir, por el conjunto de los ciudadanos, o por la moderación del beneficio*

*empresarial de quienes colaboran con la Administración en el diseño y ejecución de las políticas de vivienda protegida. La adjudicación de una vivienda protegida no es, no puede ser ni puede ser entendida, pues, como una lotería de ingreso diferido en el tiempo previa descalificación de la vivienda para ponerla en el mercado al doble o el triple del precio abonado en su día en función del régimen de protección.*

*Por ello, sólo en casos excepcionales tendría cabida una descalificación de vivienda protegida. En el caso de D. J. F. V. C. hubiera sido necesario, acreditar por tanto, al menos, las circunstancias individuales que pudieran predominar sobre el interés común de mantener un parque adecuado de viviendas de protección oficial para los demandantes a precios limitados.*

*Las limitaciones de venta de la vivienda en cuanto al precio durante un tiempo determinado son una característica esencial de la vivienda protegida. Sin embargo, de esto no se concluye que el interesado no pueda vender su vivienda sino que se le puede autorizar esta venta siempre con las limitaciones legales (límites de precio y tras la nueva Ley, de los adquirentes, que han de estar inscritos en el Registro de Solicitantes de vivienda protegida de Aragón.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

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

**Primera.-** La descalificación de las viviendas de protección oficial es el acto administrativo en virtud del cual se priva a una vivienda de los beneficios otorgados por la Ley protectora. La descalificación conlleva, la eliminación de las obligaciones que se producían por el otorgamiento de los citados beneficios, entre ellas la eliminación del límite del precio máximo de venta.

Se regulaba en los artículos 147 y siguientes del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968 de 24 de julio, que prevé la descalificación de una vivienda de protección oficial a solicitud de su propietario, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros, previo reintegro de la totalidad de los beneficios disfrutados, incluso los tributarios, incrementados con sus correspondientes intereses legales, y en su caso con la diferencia si existiera, entre el interés estipulado y el legal. De los beneficios disfrutados solo se excluye expresamente la bonificación de la contribución territorial urbana ( actual I.B.I.)

Si bien el artículo 147 ya citado dispone que la descalificación

voluntaria podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros, las resoluciones emitidas por la Administración, han venido siendo automática durante años, una vez demostrado el cumplimiento de los requisitos exigidos, hasta la Circular de la Dirección Gerencia del I.S.V.A de 24 de julio de 2001, confirmada por Circular de 24 de septiembre de 2001 en las que se estima conveniente *“no conceder mas descalificaciones, con el objeto de intentar controlar que las citadas transmisiones no vulneren la finalidad de este tipo de viviendas”*

**Segunda.-** Como ya manifestó esta Institución en la Recomendación de 9 de enero de 2002 nos parece plausible la finalidad pretendida por las Circulares citadas en cuanto que tratan de mantener en el mercado un volumen de viviendas protegidas que hagan frente a la amplia demanda de este tipo de viviendas; sin embargo, en dicha Recomendación manifestamos que no nos parecía adecuado que la modificación del criterio seguido por la Administración debiera llevarse a cabo por medio de una Circular interna, que no tiene ni naturaleza de norma jurídica ni publicidad. Y en ese sentido se realizó la Recomendación de que considerábamos necesario que se regulara en una norma legal el procedimiento y los requisitos exigibles para la descalificación de las viviendas de protección oficial.

**Tercera.-** Con fecha 31 de diciembre de 2003, se publica en el B.O.A. la Ley 24/2003. de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida que según su Disposición Final segunda, entra en vigor el día siguiente al de su publicación. En el artículo 13 de la misma, se establecen las causas de extinción del régimen de protección de las actuaciones y entre ellos en su apartado 1.c se cita *“a petición del propietario de la vivienda, salvo en el caso de viviendas de promoción pública, conforme a lo establecido en el apartado siguiente:*

*La Administración podrá conceder discrecionalmente, con arreglo al **procedimiento y atendidos los criterios que se establezcan reglamentariamente** conforme al artículo 1 de esta Ley, la descalificación de viviendas protegidas, a petición de su propietario, una vez transcurridos los siguientes plazos:*

- a) Veinte años desde la calificación definitiva de viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, si así se prevé en este.*
- b) Quince años desde la calificación definitiva de las restantes viviendas protegidas de promoción privada, salvo las señaladas en la letra c) del artículo 6 de esta Ley*
- c) Diez años desde la calificación definitiva de las viviendas a que se refiere la letra c) del artículo 6 de esta Ley.*

*d) Una vez transcurrido el plazo de amortización del préstamo subsidiado para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.”*

La disposición transitoria séptima de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida señala que las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley, podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

**Cuarta.-** El Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes nos dice en su informe que la Ley 24/2003 no ha sido desarrollada reglamentariamente en lo que se refiere a las descalificaciones de vivienda protegida y manifiesta que la Ley aspira, tal y como se señala en su exposición de motivos, a garantizar la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda, potenciando la intervención administrativa, imponiendo controles de procedimiento y adjudicación, reforzando las exigencias y controles orgánicos, económicos y de funcionamiento.

Igualmente manifiestan que sólo en casos excepcionales tendría cabida una descalificación de vivienda protegida y que hubiera sido necesario, en el presente supuesto, acreditar, al menos, las circunstancias individuales que pudieran predominar sobre el interés común de mantener un parque adecuado de viviendas de protección oficial para los demandantes a precios limitados.

El presentador de la queja, atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria séptima de la Ley, solicita la descalificación, ya que han transcurrido quince años desde la calificación definitiva de su vivienda, y expone las circunstancias personales que le llevan a solicitarla. Su solicitud se deniega basándose en que *“la situación actual del mercado de la vivienda en Aragón hace necesaria que la actuación administrativa en la materia vaya encaminada a proteger el interés público existente en el mantenimiento en dicho mercado de un volumen de Viviendas de Protección Oficial que hagan frente a la amplia demanda existente de este tipo de viviendas de precio limitado por parte de aquellos sectores de población cuyos recursos económicos no les permiten el acceso a una vivienda libre”*

Al no estar definidos en la Ley los criterios aplicables, ya que la

norma se remite a *“los que se establezcan reglamentariamente”*, y no estar desarrollados reglamentariamente, a pesar de que Disposición Final Primera de la Ley se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de la Ley en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma, se desconoce por parte de los ciudadanos cuáles son esos *“supuestos extraordinarios”* a que hacen referencia en su escrito el Director General de Vivienda y Rehabilitación, y se le está creando una situación de indefensión y de inseguridad jurídica, ya que la resolución de su solicitud no está basada en unos criterios objetivos y reglados, sino en criterios de apreciación subjetiva por parte de la Administración que es la que valora que los motivos expuestos por el solicitante son circunstancias individuales que no predominan sobre el interés común.

Además, esa falta de desarrollo reglamentario de la Ley priva de la posibilidad establecida en artículo 13.1.c) y Disposición Transitoria séptima de la Ley 24/2003 de solicitar la descalificación de la vivienda transcurrido el plazo señalado ya que, al no existir norma que lo regule, se desconocen por los ciudadanos los supuestos y requisitos a cumplir para ejercitar esa posibilidad establecida en la Ley.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Por todo 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 Asumiendo me permito formularle la siguiente

### **RECOMENDACIÓN**

Que de conformidad con lo establecido en la Disposición Final primera de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, se proceda a dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo reglamentario, en lo que se refiere a la descalificación de viviendas protegidas.

Y que, en aras a la seguridad jurídica, la Administración no se pronuncie ni a favor ni en contra en las peticiones pendientes, mientras no se establezcan los criterios y el procedimiento de forma reglamentaria tal y

como prevé la Ley.

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

**5 de Julio de 2004**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**