

**Exmo. Sr. CONSEJERO DE O.P. URBANISMO
Y TRANSPORTES
DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

21 de diciembre de 2007

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 25 de junio de 2007 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que a finales del año 2005 puso a la venta la vivienda de protección oficial de su propiedad sita en Zaragoza y construida al amparo del expediente 50-1M-0008/1998-297-1, ya que por motivos de trabajo debía trasladarse a otra localidad. La oferta de trabajo no salió bien y siguió en Zaragoza, desistiendo de su venta. Por parte de la Diputación General no se admitió el desistimiento y continuaron con los trámites de la compra. Escribió a la Dirección General de Vivienda y al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes exponiendo su situación sin obtener ninguna respuesta. En la actualidad lleva dos meses viviendo fuera de Zaragoza y tiene que pagar un alquiler, además de la hipoteca de la vivienda en propiedad.

Desea agilizar la venta de la vivienda, y ha llamado en numerosas ocasiones, pero no le dan una solución, y además la última vez que habló con el servicio correspondiente le indicaron que el precio de adquisición sería el que figura en la Resolución de hace un año y medio, con lo que no está de acuerdo, ya que considera que deben pagarle el precio actual de la VPO.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 1 de agosto de 2007 se solicitó información a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, sobre la referida cuestión, y concretamente sobre el procedimiento seguido en el expediente, y el estado de tramitación del mismo, así como se solicitó fotocopia de la Resolución a que hace referencia el presentador de la queja, y la fotocopia de la Calificación Definitiva.

Tercero.- Con fecha 2 de octubre de 2007 se recibió el informe solicitado en el que se señala que *“el 23 de marzo de 2006, el presentador de la queja solicitó ante el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza, autorización de venta de la vivienda de protección oficial de promoción privada sita en calle La Lectura, de Zaragoza, alegando en el impreso de solicitud como circunstancia que debía trasladarse a Toledo, sin hacer alusión a motivo laboral alguno.*

El 30 de marzo de 2006 se remitió a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de que el órgano competente se pronunciase sobre el ejercicio del derecho de tanteo de la vivienda.

Mediante Resolución de la Directora General de Vivienda y rehabilitación de 26 de abril de 2006, notificada al interesado el 23 de mayo del mismo año, se comunicó la decisión de la Administración de ejercer el derecho de tanteo sobre la referida vivienda por un importe de 125.661,43 €

El 24 de mayo de 2006, el interesado interpone recurso de alzada alegando la decisión de no trasladar la residencia a otra ciudad debido a un cambio importante en su vida personal, y renunciando a la transmisión de la vivienda, por lo que seguiría viviendo en el inmueble.

Mediante Orden de 23 de junio de 2006 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, notificada el 18 de julio del mismo año, el Consejero competente resuelve el recurso de alzada precitado, desestimando el mismo.

Al transcurrir el plazo máximo para la interposición del recurso contencioso administrativo y no haberse recibido comunicación de los Servicios Jurídicos al respecto, con fecha 31 de enero de 2007, se le remitió escrito al interesado informándole de la situación del expediente e indicándole la iniciación del procedimiento de transmisión resuelto en quince días, salvo pronunciamiento en contra.

Por escritos de 12 de febrero y el 10 de abril de 2007 el interesado manifiesta su decisión de vender el inmueble y trasladarse a Toledo.

El 11 de abril de 2007, el Servicio de Vivienda y Gestión Patrimonial solicita al Colegio Notarial de Zaragoza designación de Notario para la firma de la Escritura de compraventa, y una vez designado el Notario de turno, se le remite la documentación requerida el 4 de mayo .

El interesado, manifestó que no se personaría en la notaría para otorgar la escritura, ya que no estaba conforme con el valor de la vivienda. Se le comunicó que en caso de no comparecer, se procedería al planteamiento judicial de la transmisión.”

Cuarto.- Examinada la respuesta remitida, se consideró necesario ampliar algunos aspectos de la misma, por lo que se solicitó ampliación de información en el sentido de que nos indicaran si había sido citado y con qué fecha para comparecer a la firma de la Escritura, o en su caso a fecha 27 de octubre de 2007, en qué situación se encontraba el procedimiento de transmisión de la vivienda.

Quinto.- El 18 de diciembre de 2007 se ha recibido la información, y en la misma nos indican que se ha modificado la resolución por la que se ejercía el derecho de tanteo, actualizando el precio de la vivienda a la fecha actual, y estando preparada la escritura pública en la Notaría, pendiente solamente de la consignación del precio de la compraventa y de citar a las partes para su firma.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 29 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida regula el derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada y señala que:

1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitir las conforme a la normativa y precios máximos que resulten de aplicación, respetando, en todo caso, el derecho de tanteo que, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes de este artículo, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen, en tanto se mantenga el régimen de protección. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción pública comarcal o municipal o de viviendas de promoción privada concertada por el Ayuntamiento o la Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

2. El tanteo se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles, fuese de aplicación otro precio máximo diferente.

El citado artículo señala claramente que el derecho de tanteo se ejercerá por el precio máximo fijado por la norma en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, y no el aplicable en la fecha en que la Administración manifieste su intención de ejercer el derecho de tanteo.

Segunda.- De los informes emitido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Diputación General de Aragón se desprende que el interesado con fecha 23 de marzo de 2006, solicitó la

autorización de venta de la vivienda ante el Servicio Provincial de Zaragoza y la Administración competente, en este supuesto, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, dentro del plazo de un mes señalado en el punto sexto de la Resolución de 9 de agosto de 2005, por la que se dicta circular para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de viviendas protegidas de Aragón establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, dicta Resolución por la que resuelve ejercer el derecho de tanteo y adquirir la vivienda.

Contra la citada Resolución, el interesado interpone recurso de alzada, que fue desestimado por Orden de 23 de junio de 2006 y el 12 de febrero de 2007, el interesado manifiesta su decisión de vender el inmueble, y solicita se revise el precio de la adquisición, por haber transcurrido un año desde la fijación del mismo.

Según se manifiesta en el informe remitido a esta Institución, el 4 de mayo de 2007 se remite por parte del Servicio de Vivienda y Gestión Patrimonial al Notario que por turno ha correspondido, la documentación para el otorgamiento de la escritura de compraventa, ante lo que el interesado manifiesta que no comparecerá, ya que no se le había actualizado el precio de venta.

Desde esa fecha no existe respuesta ni actividad alguna por parte de la Administración, a pesar de los múltiples requerimientos realizados por el interesado en el sentido de que se actualizara el precio de venta de la vivienda para poder otorgar a la mayor brevedad la citada escritura, y no es hasta transcurridos seis meses, noviembre de 2007, cuando proceden a actualizar el precio a la fecha actual, según se manifiesta por parte de la Administración en el informe remitido a esta Institución. Esta falta de respuesta va en contra de los principios generales de eficacia, eficiencia y servicio al ciudadano que rigen la actuación de la Administración según se establece en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercera.- El punto noveno de la Resolución de 9 de agosto de 2005, por la que se dicta circular para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de viviendas protegidas de Aragón establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, señala el procedimiento a seguir por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación cuando se adquiera la vivienda, y en lo que se refiere al procedimiento de pago, dice que se realizará conforme al procedimiento de órdenes de pago a justificar regulado en el Decreto 232/1999 de 22 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los anticipos de Caja Fija y los Pagos a Justificar, así como que se realizará mediante cheque nominativo a favor del acreedor directo, sirviendo como justificantes de la aplicación definitiva de los fondos las escrituras de

compraventa y las facturas correspondientes de las Notarías y Registros de la Propiedad.

En la fecha actual, según se manifiesta en el citado informe, la Escritura está preparada, pero pendiente de la consignación del precio, por lo que, si por falta de consignación presupuestaria no se pudiera otorgar la escritura por causas no imputables al interesado, y se produjera mientras tanto una actualización de los precios de venta máximos fijados por la norma para las viviendas de protección oficial, debería por parte de la Administración actualizarse nuevamente el precio a efectos del derecho de tanteo.

Cuarta.- El Título Segundo de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida establece limitaciones al poder de disposición de viviendas de protección oficial, y derechos de adquisición preferente a favor de la Administración como medida dirigida a garantizar el legal funcionamiento del mercado de la vivienda protegida, y el buen fin de los fondos públicos aplicados para facilitar el acceso a la vivienda y moderar los excesivos incrementos de precios de la misma, y en ese sentido, la Administración debe procurar un eficaz aprovechamiento de los recursos públicos que se invierten en vivienda, pero garantizando la seguridad jurídica de los ciudadanos y actuando de conformidad con los principios de buena fe y confianza legítima según se establece en el artículo 3.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

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 me permito formularle la siguiente **RECOMENDACIÓN**

Que por esa Administración se adopten las medidas necesarias, para que se proceda, con la mayor brevedad, al otorgamiento de la Escritura de compraventa y pago del precio de la vivienda adquirida en virtud del ejercicio del derecho de tanteo, por el importe que según la norma corresponda, en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa. Y en el supuesto de que no se otorgara la escritura por causas no imputables al interesado, y se produjera una actualización de los precios de venta máximos fijados por la norma para las viviendas de protección oficial, se actualice por parte de la Administración nuevamente el precio de conformidad con lo señalado en el artículo 29 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo

no superior a un mes me comuniqué si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE