

Expte. DI-1572/2008-11

EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA

5 de febrero de 2009

Asunto: Recomendación relativa a la adjudicación de las viviendas de protección oficial que quedan vacantes por renuncia del adjudicatario provisional.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 9 de octubre de 2008 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que:

“Se le adjudicó una vivienda de protección oficial en Valdespartera, y hace 2 años firmó el contrato de compraventa y entregó a la empresa promotora una señal de 27.000 €. Unos meses antes de la entrega de la vivienda ha renunciado a la vivienda por motivos personales, y la promotora sólo le devuelve el 75% de la señal. La promotora le dice que le devolverían el importe total de la señal pagada, si el Toc-Toc procediera a adjudicar la vivienda a otro comprador antes del 15 de noviembre de 2008, fecha de la entrega de la promoción.

Manifiesta que en el Toc-Toc le dicen que es imposible la adjudicación antes de esa fecha, ya que el tiempo que transcurre para adjudicar la vivienda a otros solicitantes es de meses.

Considera injusto que por la tardanza de la Administración en la sustitución del comprador de la vivienda tenga que pagar una penalización del 25 % de lo entregado que suponen 6.750 €.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 21 de octubre de 2008, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A. sobre la cuestión planteada en la queja y concretamente sobre el procedimiento previsto para estos supuestos, si

existe lista de espera en cada una de las promociones, y en qué plazo concreto puede solucionarse la nueva adjudicación.

Tercero.- Con fecha 2 de diciembre de 2008 se recibió el informe solicitado en el que se señala lo siguiente:

“El tipo de promoción de vivienda protegida a que se refiere es el de promoción privada concertada, cuya adjudicación se ha realizado según el procedimiento regulado en el Capítulo II del Título III del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, aprobado por Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón.

Lo anterior significa que el procedimiento de adjudicación de esta promoción lo ha sido por sorteo público entre las personas inscritas en el ámbito de demanda correspondiente. El desarrollo mismo del sorteo y las fases posteriores están regulados en concreto en los artículos 37 y 38 del Decreto mencionado, según los cuales, el sorteo sirve para determinar tanto los adjudicatarios provisionales, como la lista de espera de la correspondiente promoción, compuesta por al menos el doble que de adjudicatarios provisionales.

La propia redacción del Decreto 80/2004, en relación con la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, impone la obligación para la Administración que gestiona la adjudicación, de ir llamando a los correspondientes adjudicatarios provisionales, ofreciéndoles un plazo de un mes para presentar la correspondiente documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos. Las posibles incidencias que puedan surgir en este procedimiento administrativo (por ejemplo, la falta de notificación por cambio de domicilio no comunicado significa como paso final la publicación de la misma en el B.O.A., la presentación de la documentación incompleta, y sobre todo las renunciaciones) hacen que a veces el procedimiento se pueda dilatar como consecuencia del cumplimiento de plazos que en aras de las necesarias garantías para el administrado se establecen legalmente.

Asimismo, cuanto más tiempo transcurre desde que se comienza la adjudicación de viviendas de la promoción, resulta más compleja la gestión de las que se van quedando vacantes, sobre todo por las propias condiciones de pago que legalmente ha podido establecer el promotor, y más en las circunstancias económicas existentes en la actualidad.

No obstante, se han ido adoptando medidas para evitar la situación expuesta, como adelantar la petición de documentación a los integrantes de la lista de espera de la promoción que todavía no han llegado a tener la condición de adjudicatarios provisionales. En esta misma línea, el nuevo Reglamento de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, aprobado

por Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, ha establecido la adjudicación de viviendas vacantes en los supuestos como el que nos ocupa en función de la antigüedad de la inscripción en el Registro, señalándose expresamente en el artículo 50.4 que: "..., con anterioridad a la adjudicación provisional podrá solicitarse la documentación a los inscritos más antiguos, con el fin de que, producida una vacante, se cubra la misma automáticamente con el reserva correspondiente, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos."

Cuarto.- La Administración en su escrito, no señala en qué plazo puede solucionarse la nueva adjudicación, pero de los datos aportados por el presentador de la queja se desprende que tardan más de un mes, ya que el día 9 de octubre ya había renunciado a la vivienda y pretendía resolver el contrato y la promotora le devuelve el importe concreto si se resuelve la nueva adjudicación antes del 15 de noviembre. Tampoco la norma de aplicación señala un plazo para su resolución.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El Decreto 80/2004 de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento del registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, regula en sus artículos 34 y siguientes el procedimiento de selección y adjudicación de las viviendas, hasta la adjudicación definitiva de las mismas.

En el artículo 37.3 se prevé que de existir más solicitudes que viviendas a adjudicar las listas de espera resultantes del sorteo servirán como listas de espera. Estas listas de espera incluirán un número mínimo equivalente al doble de adjudicatarios, y tendrán el periodo máximo de vigencia que prevea la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación, nunca inferior a dos años y deben ser tenidas en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

En este supuesto concreto el presentador de la queja adjudicatario definitivo, por motivos personales tiene necesidad de renunciar a la vivienda antes de la formalización de la escritura, y la promotora a pesar de que en el contrato tienen pactada una cláusula de penalización, no tiene inconveniente en devolver el 100% importe siempre que la nueva adjudicación se produzca a favor de otro comprador antes de la fecha de entrega de la promoción.

El problema con el que se encuentra es que ni él ni la promotora pueden intentar buscar un comprador para subrogarlo en la compraventa y con ello solucionar la situación, dado que la normativa señala que debe tenerse en cuenta el orden de la lista de espera, y el procedimiento establecido y la gestión del mismo no tiene la agilidad suficiente para

solucionar la situación en un periodo inferior a dos meses. Esa tardanza de la Administración puede suponer al interesado un coste de 6.750 €, lo cual no parece razonable.

Segunda.- De conformidad con lo señalado en el artículo 3.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas en su actuación se rigen por los criterios de eficiencia y servicio al ciudadano.

El principio de eficacia conlleva la capacidad para lograr el efecto que se desea o espera. Se basa en los resultados que se deben obtener, que sea realizado sin demoras o molestias innecesarias, es esencial a toda organización e implica un juicio valorativo sobre el grado de cumplimiento de los objetivos que se encomiendan a los distintos servicios públicos y sobre la calidad de su prestación. Tiene a su vez un significado económico que implica una adecuada relación de costes de los medios a utilizar para la realización de los objetivos marcados y la calidad de los resultados obtenidos.

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 para estos supuestos concretos en los que la tardanza en la nueva adjudicación de la vivienda pueda suponer un perjuicio económico para el ciudadano, se establezcan las medidas oportunas, a fin de priorizar la tramitación de la adjudicación de las viviendas vacantes y en todo caso, se facilite al ciudadano alguna posible solución que conlleve el mínimo perjuicio para sus intereses económicos.

Agradezco de antemano su colaboración 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.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE