

Expte. DI-948/2009-11

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

11 de agosto de 2009

**Asunto:** Sugerencia en relación con la suspensión en el Registro de Solicitantes de vivienda de protección oficial, por ser adjudicatario provisional de una vivienda promovida por una cooperativa.

## I.- ANTECEDENTES

**Primero.-** Con fecha 26 de mayo de 2009, 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:

*“Está afiliado a una Cooperativa de Viviendas Protegidas en ARCOSUR, y todos los que son socios de una Cooperativa de estas características han sido dados de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, por considerarlos que son adjudicatarios de una vivienda.*

*Según les dijeron, las viviendas estarían totalmente terminadas en el año 2010, pero el problema es que la urbanización ARCOSUR no se inicia y en la Cooperativa, ni les dicen cuando van a empezar, ni les dejan darse de baja hasta que entre otro cooperativista, cosa que en la actual situación del mercado es muy difícil, por lo que se encuentra atrapada.*

*Considera injusto que ante esta situación no les dejen seguir inscritos en el registro de Solicitantes, ya que ni tienen realmente vivienda, ni pueden optar a ninguna otra.”*

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite con fecha 2 de junio de 2009, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre en qué momento y fecha se produce la baja de los cooperativistas en el registro, si

se ha solicitado la Calificación Provisional de viviendas protegidas de las citadas Cooperativas, así como que nos remitan fotocopia de los estatutos de las Cooperativas de Viviendas a las que afecta la baja en el Registro de Solicitantes por ser adjudicatarios de una vivienda en la citada urbanización.

Dicha solicitud de información, al no haber sido remitida, se reiteró el 14 de julio de 2009.

**Tercero.-** El 21 de julio pasado se recibió en esta Institución escrito del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el que pone de manifiesto lo siguiente:

*“En cuanto al momento en que se produce la baja de los cooperativistas en el Registro de solicitantes de vivienda protegida (se entiende que en el caso de que éstos pasen a tener la condición de adjudicatarios provisionales), hay que comenzar señalando que dicha situación no es propiamente la de baja, sino la de suspensión de la inscripción, lo que implica la no participación en otros procesos de adjudicación de vivienda en régimen de compraventa (aunque sí en alquiler), y el mantenimiento de la antigüedad en la inscripción en caso de que se produzca una renuncia justificada posterior. Respecto al tratamiento del Registro de solicitantes, el artículo 40 del Decreto 211/2008, señala que las cooperativas o entidades análogas presentarán los listados de adjudicatarios provisionales más un 20 % de reservas antes de solicitar la calificación provisional de vivienda protegida de la promoción, la cual puede concederse siempre que estos listados incluyan la totalidad de adjudicatarios provisionales más los reservas precisos, sin perjuicio de que, para elevarlos a definitivos bastará con que al menos el 50 % de los adjudicatarios propuestos cumplan con los requisitos para ser adjudicatarios definitivos.*

*Por otra parte, el artículo 24.3 del mismo Decreto 211/2008 establece que es causa de suspensión en el Registro el resultar adjudicatario provisional de una vivienda en propiedad o en arrendamiento con opción de compra, reactivándose la inscripción si el interesado renuncia justificadamente a la vivienda adjudicada provisionalmente antes de la elevación a definitiva de su adjudicación.*

*En definitiva, con esta regulación se equipara totalmente la figura del adjudicatario provisional que existe para los sorteos realizados cuando la adjudicación corresponde a alguna Administración pública, a la del adjudicatario provisional que una cooperativa ó entidad análoga presenta después de haber realizado el proceso de selección de estos adjudicatarios en base a unos criterios previamente aprobados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, y que se deben determinar entre un sistema basado en listados públicos de expectantes ó en otro basado en la gestión privada de demanda.*

*En los supuestos que nos ocupan, las sociedades cooperativas han cumplido con lo establecido en el Decreto 211/2008, solicitando la calificación provisional como vivienda protegida y presentando asimismo el listado de adjudicatarios provisionales más el 20% de reservas, por lo que se procedió a considerarles como tales a los efectos que se establecen en el mencionado Decreto, artículo 24.3 referenciado.*

*En cuanto a la remisión de fotocopia de los Estatutos de las cooperativas que cuentan con adjudicatarios provisionales en la mencionada urbanización, según los Capítulos II y III de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón, las cooperativas quedan constituidas y adquieren personalidad jurídica desde el momento en que se inscriba en el Registro de cooperativas de Aragón su escritura de constitución, la cual obligatoriamente contendrá entre sus Anexos los Estatutos de la sociedad. Por ello, debe ser dicho Registro (adscrito al Departamento de Economía, Hacienda y Empleo) quien puede proporcionar dichas copias, con independencia de que los propios cooperativistas las deben tener en su poder, pues su derecho de información recogido en el artículo 21 de la citada Ley incluye la obligación de la cooperativa de facilitar un ejemplar de los Estatutos a los socios cooperativistas en el momento de su ingreso en la misma”.*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** El Registro de Solicitantes y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón se regula por Decreto 211/2008 de 4 de noviembre.

En su artículo 14 establece la obligación de la inscripción para poder ser adjudicatario de una vivienda protegida.

El apartado 3 del citado artículo señala que *“En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración, los listados de adjudicatarios propuestos por las entidades promotoras, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, sólo podrán incluir a solicitantes previamente inscritos en el Registro, salvo en el supuesto de listados correspondientes a Viviendas de Precio o Renta Tasados, en que la inscripción de los adjudicatarios, en su caso, tendrá lugar directamente como titulares de la viviendas que les sean adjudicadas, de acuerdo con el artículo 48 de este Reglamento”*

**Segunda.-** Los artículos 36 a 44 del citado Decreto regulan el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas, y establecen dos sistemas que pueden seguirse, el basado en listados públicos de expectantes, y el basado en el procedimiento simplificado de adjudicación con gestión privada de demanda.

El artículo 40 señala las disposiciones comunes a ambos sistemas de adjudicación y exige que las entidades a las que se refiere este capítulo, cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, tengan que comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

La cooperativa a la que hace referencia esta queja, solicitó la Calificación Provisional presentando el listado de adjudicatarios provisionales más el 20% de reservas, por lo que en aplicación de lo señalado en el artículo 24.3 quedó en suspenso la inscripción en el Registro de dichos adjudicatarios.

No obstante, el artículo 24.3 contempla que se reactive la inscripción si el interesado renuncia justificadamente a la vivienda adjudicada provisionalmente antes de la elevación a definitiva de su adjudicación.

**Tercera.-** Nada hay que objetar a los trámites y procedimiento realizados por ese Departamento y por la Cooperativa de viviendas, ya que responden a lo previsto en la normativa de aplicación, sin embargo, la situación en la que se encuentra la presentadora de la queja, es que habiéndose inscrito en la Cooperativa con la premisa de que las viviendas estarían terminadas en el año 2010, las obras de urbanización de Arcosur no han sido comenzadas, y por tanto el inicio de las obras de edificación ha sufrido un retraso considerable por lo que no estarán finalizadas en el plazo inicialmente previsto, ni al parecer la Cooperativa tiene una previsión de en qué plazo estarán terminadas las viviendas.

La presentadora de la queja, que en estos momentos tiene en suspenso la inscripción y por tanto no participa en ningún procedimiento de adjudicación, tiene la posibilidad, en el supuesto de que los Estatutos de la Cooperativa lo permitan, de darse de baja en la misma y renunciar a la vivienda adjudicada provisionalmente y en ese caso de conformidad con lo señalado en el artículo 24.3 se reactivaría la inscripción, pero el artículo exige que el interesado renuncie “justificadamente” a la vivienda.

El artículo 25 del Decreto señala las causas de renuncia que se

consideran justificadas y que son las siguientes:

a) Cuando la renuncia se debiese al carácter inadecuado de la vivienda conforme al apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

b) Cuando se renuncie a una vivienda protegida cuya superficie no corresponda con la manifestada expresamente en la solicitud de inscripción.

c) En el caso de viviendas protegidas adjudicadas en arrendamiento, cuando la renta mensual supere el 35% de los ingresos de la unidad de convivencia ponderados conforme a la normativa de financiación de actuaciones protegibles.

Ninguno de estos supuestos contempla la situación en la que se encuentra la presentadora de la queja, por lo que si causa baja en la Cooperativa y renuncia a la vivienda se consideraría una renuncia injustificada y no reactivaría la inscripción en el registro de Solicitantes.

Hay que tener en cuenta que en situaciones normales las Cooperativas solicitan la calificación provisional como vivienda protegida presentando el listado de adjudicatarios provisionales, y desde que se concede la Calificación Provisional hay un plazo de 30 meses para finalizar las obras y solicitar la Calificación Definitiva, pudiendo solicitarse una prórroga en el plazo por razones justificadas, por lo que transcurre un tiempo considerable desde que al cooperativista se le considera adjudicatario provisional hasta que materialmente puede ocupar su vivienda, pero de ese hecho en principio tienen conocimiento los Cooperativistas que eligen inscribirse en una Cooperativa considerando ese plazo de entrega de la vivienda, pero en el presente supuesto, la Cooperativista se inscribió pensando que la vivienda le sería entregada en el año 2010, y ahora se encuentra con que probablemente se la entregarán con al menos dos años o más de retraso por causas ajenas a su voluntad, lo que le puede estar originando un perjuicio ya que en la actualidad tal y como ella manifiesta, ni tiene realmente vivienda, no sabe cuando la tendrá y no puede optar a ninguna otra ya que tiene suspendida su inscripción.

Si bien esta situación puede no afectar a determinados comuneros y cooperativistas que no necesitan la vivienda con urgencia, puede estar causando un perjuicio a algunos de ellos que tenían la expectativa y necesidad de tener vivienda en un periodo de tiempo determinado. Estos cooperativistas se han visto afectados por una circunstancia excepcional como es la del retraso en las obras de urbanización y construcción de un área como es la de Arcosur en la que está prevista la construcción de numerosas viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas y comunidades de propietarios y en este momento se encuentran, como dice la presentadora de la queja "atrapados", ya que ni pueden optar a ninguna

otra vivienda de protección oficial, porque su inscripción se encuentra en suspenso y en el supuesto de que renuncien, esta renuncia no se considera justificada y por tanto no se reactiva su inscripción, y además podían verse afectados por lo dispuesto en el artículo 24. 2. e) que dice: *“serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiera correspondido salvo que acrediten la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada previstas en el artículo 25 de este Reglamento, no pudiendo darse de alta nuevamente en el registro de solicitantes durante tres años a contar desde la renuncia”*

### **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 SUGERENCIA

Que en estos supuestos, se estudie por ese Departamento la posibilidad de considerar la renuncia a la vivienda de los cooperativistas adjudicatarios provisionales como justificada, para que se pueda reactivar su inscripción en el Registro de Solicitantes y puedan optar a los procedimientos de adjudicación, o se facilite a los mismos alguna otra medida que solucione el problema en el supuesto de que tengan que renunciar a la vivienda.

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

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**

