

Expte. DI-1795/2009-11

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

**DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

22 de enero de 2010

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 28 de octubre de 2009 tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia DI- 1795/2009, en el que los interesados hacían alusión a que *con fecha 23 de junio de 2008, adquirieron por escritura de disolución de comunidad de bienes y adjudicación, la vivienda 4º A del bloque 2, escalera 2, calle Todo sobre mi madre nº 14 de Valdespartera (Zaragoza). Dicho edificio fue promovido por la Comunidad Civil de Propietarios manzana 5 del sector 89/4 del P.G.O.U. de Zaragoza C.B. y obtuvo la Calificación Definitiva de Viviendas Protegidas de Aragón de precio general de Promoción Privada Concertada al amparo del expediente 50/2006/0009 el 13 de junio de 2008.*

La adjudicación de la vivienda se realizó a favor de dos hermanos adjudicándose el 90% de la vivienda un hermano y el 10% restante la hermana.

2.- Con fecha 3 de septiembre de 2009, solicitaron autorización para transmitir el 10% de la vivienda, propiedad de la hermana a su hermano propietario del 90% restante, ya que la hermana es funcionaria Policía Foral de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra con destino en la brigada de prevención de Estella (Navarra), habiendo aportado junto con la solicitud los justificantes y Resoluciones del Director General de Recursos Humanos de Interior del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior del Gobierno de Navarra.

3.- La solicitud la presentaron al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.5 b) de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes

de política de vivienda que establece que “antes del transcurso de cinco años la Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar segunda o ulteriores transmisiones, únicamente e los siguientes supuestos: b) Cuando concurren circunstancias laborales u otras de fuerza mayor, apreciadas como tales por el departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio”.

4.- Con fecha 21 de octubre de 2009 y nº de registro de salida 223.379 han recibido Resolución por la que se deniega la transmisión de la cuota indivisa de vivienda protegida de promoción privada y en la misma se manifiesta que las excepciones que establece el artículo 14. 5 no han sido justificadas.

Los presentadores de la queja manifiestan, que han justificado que por motivos laborales la hermana tiene su trabajo en la Comunidad Foral de Navarra, además dada su condición de funcionaria policía foral tiene obligación de residir allí necesariamente, lo que es fuerza mayor, que además no existe ningún ánimo de lucro en la transmisión de ese 10% de la vivienda ya que lo van a realizar por el mismo importe de la adquisición, y que el hecho de tener en propiedad un 10% de una vivienda de protección oficial le impide cualquier posibilidad de solucionar su problema de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 4 de noviembre de 2009 se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A., sobre la cuestión planteada, y en particular qué supuestos se contemplan en el art. 14.5 b) de la Ley 24/2003, qué circunstancias concretas no se han justificado, y qué se entiende a estos efectos por circunstancias laborales u otras de fuerza mayor.

Tercero.- Con fecha 14 de diciembre de 2009, se recibió escrito del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en contestación a la petición de información, en el que indica lo siguiente:

En relación con el expediente de referencia, relativo a la denegación de la venta de una parte proporcional de una Vivienda de Protección Oficial de una titular residente en otra Comunidad Autónoma por no considerarse causa de fuerza mayor, cúmpleme informarle lo siguiente:

Se trata de la disolución de un condominio formado por dos hermanos en la proporción de 90% el hermano y 10% restante la hermana.

Generalmente a las disoluciones de condominio le es de aplicación el supuesto a) del artículo 14.5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, es decir, el referido a las disoluciones provocadas por la ruptura de la unidad de convivencia.

Como regla general, transcurridos cinco años desde la calificación definitiva se autorizan las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas, siempre que se justifiquen razonablemente las causas y previa devolución de las ayudas recibidas en su caso.

Excepcionalmente, antes del plazo de cinco años señalado, es de aplicación el segundo párrafo del artículo 14.5 únicamente por las causas enumeradas. Sin embargo, no es de aplicación este supuesto a la transmisión de una parte alícuota de la propiedad entre hermanos.

La reclamante alegó en su solicitud su traslado forzoso (al adquirir la condición de funcionaria de la Comunidad Foral de Navarra) y la necesaria aplicación del supuesto b) del segundo párrafo del artículo 14.5, que dice textualmente: b) Cuando concurren circunstancias laborales u otras de fuerza mayor. Apreciadas como tales por el Departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio.

Esta Administración aplica este supuesto cuando se debe abandonar la vivienda pero, en el supuesto de hecho que nos ocupa, la vivienda sigue siendo necesaria para el hermano que ostenta el 90% de la propiedad. Si debieran trasladarse los dos sería de exacta aplicación el supuesto b) alegado.

Es necesario reseñar además que en la presente reclamación se dan una serie de circunstancias que es necesario tener en cuenta.

La finca fue promovida por una comunidad de propietarios, donde figuraban los dos hermanos, que obtuvo la calificación provisional mediante Resolución de 6 de junio de 2006.

Según consta en el expediente, la reclamante fue nombrada Policía del Cuerpo de la Policía Foral de Navarra, mediante Resolución 2943/2006, de 5 de diciembre de 2006, del Director General de Función Pública del Gobierno de Navarra.

Es decir, desde esa fecha conocía su destino forzoso a Navarra. La calificación definitiva de la vivienda es de fecha 10 de junio de 2008 y la escritura de compraventa es de 23 de junio de 2008. Es decir, durante casi dos años la reclamante, pudo solicitar el cambio de titularidad antes de la firma de la escritura, trámite por otra parte habitual dado el tiempo que transcurre entre ambas calificaciones.

En cualquier caso, pasados los cinco años que establece el repetido artículo 14.5, tendrá derecho a solicitar la autorización para la transmisión de su cuota de propiedad.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 14 del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre 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 establece la obligación de inscripción en el Registro de toda unidad de convivencia que esté interesada en acceder a una vivienda protegida.

El artículo 15 define la unidad de convivencia señalando que pueden ser unipersonales o estar compuestas por varias personas. Constituyen unidad de convivencia compuesta por varias personas, aquellos grupos de personas físicas que tengan intención de convivir en el mismo domicilio.

Al amparo de dichos artículos, los presentadores de la queja, dos hermanos, solicitaron su inscripción como unidad de convivencia y una vez inscritos constituyeron junto con un grupo de personas una Comunidad Civil de propietarios que promovió un edificio de viviendas de protección oficial.

Una vez finalizado el edificio y obtenida la calificación definitiva de viviendas protegidas de Aragón de precio general de promoción privada concertada, se otorgó la escritura de disolución de la comunidad de bienes existente entre ellos, y se les adjudicó a los dos hermanos en proindiviso y en la proporción de un 10% a la hermana y un 90% al hermano, una de las viviendas construidas.

Segunda.- El artículo 14 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, regula la autorización de cesión y visado de contratos, y señala que, éstas no podrán ser cedidas en propiedad, arrendamiento o precario, sin previa autorización expresa de la administración autonómica, que se entenderá emitida conforme al régimen que resulte de aplicación y a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigibles, transcurridos dos meses desde la solicitud.

El citado artículo en su apartado 5, dice que la Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar discrecionalmente segunda o ulteriores transmisiones de vivienda protegida de promoción privada, siempre que hayan transcurrido al menos cinco años desde la calificación definitiva, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente en el que habrán de acreditarse suficientemente los hechos y circunstancias alegados.

Tercera.- En el párrafo segundo del artículo 14.5 citado, se establece que antes del transcurso de cinco años, la administración podrá autorizar segundas o ulteriores transmisiones, en las mismas condiciones, únicamente en cuatro supuestos.

El primero de ellos, apartado a) se refiere a *“cuando la vivienda hubiese sido adquirida para la sociedad conyugal y ésta se haya disuelto en virtud de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, así como cuando hubiese sido adquirida proindiviso por los futuros contrayentes o por personas integrantes de parejas de hecho con aportaciones de ambos y concurriese la ruptura del vínculo de afectividad”*.

Obviamente este caso, no es aplicable a los presentadores de esta queja, ya que no se trata de una sociedad conyugal, ni son futuros contrayentes, ni parejas de hecho, ya que son hermanos.

El espíritu de este apartado, es dar una solución a la propiedad de la vivienda cuando a sus copropietarios les afecte una situación de ruptura que hace inviable la convivencia y continuar utilizando la vivienda en copropiedad.

El segundo supuesto, apartado b) se refiere a *“cuando concurren circunstancias laborales u otras de fuerza mayor, apreciadas como tales por el departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio”*.

La Administración dice en su escrito, que aplica este supuesto cuando se debe abandonar la vivienda, pero que en este el caso concreto, la vivienda sigue siendo necesaria para el hermano que ostenta el 90% de la propiedad. Efectivamente, la vivienda sigue siendo necesaria para el hermano que tiene el 90% de la propiedad, y que desea mantener la propiedad de la vivienda, por eso la solicitud de autorización presentada se refiere al 10% de la propiedad que es la que tiene la hermana, y es en la que concurren circunstancias laborales y de fuerza mayor que exigen el cambio de domicilio, ya que por una parte tiene un puesto de trabajo en Navarra, y por otra, la obligación de residir allí.

En el informe remitido, la Administración reseña como circunstancias a tener en cuenta para no autorizar la transmisión del 10%, que la solicitante fue nombrada Policía Foral de Navarra por Resolución 2943/2006 de 5 de diciembre de 2006, y que la escritura de compraventa de la vivienda es de 23 de junio de 2008, por lo que durante dos años, la reclamante pudo solicitar el cambio de titularidad antes de la firma de la escritura.

Sobre esta motivación hay que señalar que, nada dice el apartado b) del artículo 14.5 de que deban ser circunstancias sobrevenidas

con posterioridad al otorgamiento de la escritura, ni señala ninguna condición de plazo para solicitarlo.

Entendemos que la Administración debe ceñirse a examinar si se dan las circunstancias señaladas en el momento de la solicitud, sin entrar a valorar la causa por la que no lo hizo antes de la calificación definitiva, y del otorgamiento de la escritura de disolución y adjudicación, entre otras causas pueden existir circunstancias personales que le llevaran a no hacerlo en ese momento.

La Administración únicamente debería analizar, si las circunstancias señaladas en el artículo 14.5) concurren en el caso y se justifican en la solicitud presentada y en la misma, hay circunstancias laborales y de fuerza mayor que exigen el cambio de domicilio necesariamente y que se acreditan.

También manifiesta la Administración, que pasados los cinco años tendrá derecho a solicitar la autorización para la transmisión de la cuota. Entendemos, que la situación por la que solicita la autorización para transmitir ese 10%, será la misma dentro de tres años, el 10 de junio de 2013, fecha en la que habrán transcurrido los cinco años desde la Calificación Definitiva. La presentadora de la queja solicitará la autorización para la transmisión del 10% de la vivienda, por las mismas circunstancias y acreditando la misma documentación, y de la misma forma que ahora, la tendrá que transmitir a favor de su hermano que es el titular del 90% restante de la vivienda, pero mientras tanto, debe estar tres años esperando para arreglar una situación, y no puede solucionar su problema de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra, que es dónde reside.

No parece que sea razonable denegar la autorización de la transmisión, por el hecho de que no se solicitó antes de la firma de la escritura de adjudicación, y no parece que sea motivación suficiente. Por otra parte, no existe en la transmisión ánimo de lucro, ya que la transmisión se pretende realizar a favor del copropietario del 90% restante por el precio de la adjudicación, que es lo que pretende la norma evitar con la limitación de las transmisiones antes de los cinco años de la Calificación Definitiva.

III.-RESOLUCION

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 he resuelto, formularle la siguiente **Recomendación**:

Que por esa Administración se revise la Resolución de 13 de octubre de 2009 de denegación de la transmisión de la cuota indivisa de vivienda protegida de promoción privada y se emita nueva Resolución autorizando su transmisión.

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.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE