

Expte.

DI-13/2011-11

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

**Paseo María Agustín 36. Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

ASUNTO: Recomendación relativa a motivación en las resoluciones de adjudicación de vivienda

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 7 de enero de 2011 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que la interesada hace alusión a que:

“El 15 de febrero de 2.007 se otorgó la Calificación Provisional de Vivienda Protegida de Aragón de Precio General de Promoción Privada Concertada al expediente 50/2006/0076, y puesto que algunos de los adjudicatarios provisionales de la promoción, tuvieron que renunciar a la vivienda por no conseguir financiación, y dado que la norma regula un procedimiento de adjudicación directa en los casos de renuncia, según el cual, una vez presentada la renuncia, sin necesidad de sorteo, la promotora podía presentar documentación de personas inscritas en el TOC-TOC para que la DGA los elevara a adjudicatarios definitivos si cumplían los requisitos, la promotora del expediente el 10 de febrero de 2.010 presenta mi documentación con el objeto de que me eleven a adjudicataria definitiva si procede. Expediente 2004-50-041532

Habitualmente, la DGA tarda unos diez o quince días en pronunciarse sobre estas cuestiones, por lo que transcurridos más de los tres meses, plazo legal sin obtener respuesta, el 12 de mayo de 2.010 presenté escrito de Solicitud de Certificado Acreditativo de Silencio Administrativo positivo.

El 21 de mayo de 2.010 recibo notificación donde se deniega la elevación a definitiva de la adjudicación provisional por "incumplimiento del requisito de cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso", sin especificar si lo que no cumplo son los límites máximos o los mínimos, ni de cuáles se trata, y el 26 de mayo me denegaron la emisión de Certificado Acreditativo de Silencio Administrativo por existir Resolución

expresa de 28 de abril de 2.010.

Para preparar Reclamación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida, solicité cita en el Toc-Toc para ver el expediente, y cuando acudí a la cita, mi expediente no se encontraba en esas dependencias, por lo que después de esperar más de una hora enviaron por correo electrónico la documentación de mi expediente, sin que hubiera ningún informe, por lo que fui al Servicio de Inspección y control de demanda para que me dieran el resto de la información. En el citado servicio me trataron con malos modos.

El 21 de junio de 2.010 interpuse Reclamación ante la Comisión de Reclamaciones entre otras cosas por la norma de aplicación para el cálculo del límite máximo de ingresos, y transcurrido un mes al no haber recaído resolución, entendí desestimada la reclamación y reservé una vivienda libre en una Cooperativa para no perder los beneficios de la cuenta ahorro vivienda.

Finalmente la Comisión resolvió desestimando mi reclamación el 27 de octubre de 2010.

La presentadora de la queja considera que se ha vulnerado el Principio de Igualdad por aplicarle un Plan de Vivienda distinto al que se aplica al resto de adjudicatarios de la promoción, considera que la Dirección General de Vivienda tiene un deficiente funcionamiento, ya que su primera Resolución tarda más de 3 meses, carece de motivación, y se emite sin obrar en el expediente ningún informe ni propuesta de resolución previo. También considera que la Comisión de Reclamaciones, incumplió la obligación de reunirse como mínimo una vez al mes, y de designar suplentes cuando el Presidente está enfermo, y como consecuencia de este anormal funcionamiento de la Dirección General de Vivienda, he tenido que esperar 9 meses para saber si se elevaría o no a adjudicataria definitiva de una VPA, máxime teniendo en cuenta que al entender desestimada su Reclamación, en agosto hizo reserva de vivienda en la Cooperativa mencionada para no perder los beneficios fiscales de la cuenta ahorro vivienda.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 14 de enero de 2011, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A. sobre la cuestión planteada, y, en particular, sobre los plazos para resolver y su cumplimiento.

Tercero.- Con fecha 3 de marzo de 2011, se recibió escrito del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el que en relación con la información solicitada señala lo siguiente:

“En primer lugar, la reclamante señalaba que la resolución recurrida se había dictado fuera del plazo de los tres meses que establecen los artículos 42.2 y 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y que, en consecuencia, se debía entender estimada su pretensión por silencio administrativo. Sin embargo, a este respecto debe señalarse que, si bien es cierto que la regla general es entender estimadas por silencio administrativo aquellas solicitudes cuando vencido el plazo no se hubiera notificado, la Ley 30/1992 también prevé excepciones a la regla general: "Cuando una norma con rango de Ley por razones imperiosas de interés general o una norma de Derecho Comunitario establezcan lo contrario". En el ámbito de la Comunidad Autónoma, la Ley 8/2001, de 31 de mayo, de adaptación de procedimientos a la regulación del silencio administrativo y los plazos de resolución y notificación, dispone que el efecto del silencio administrativo para los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas será desestimatorio.

En segundo lugar, la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, sustituye el recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida. En cuanto al régimen de funcionamiento de esta Comisión, se regula en los artículos 63 y siguientes del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida, aprobado por Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón. Concretamente, en el artículo 69.5 se señala que "transcurrido un mes desde la interposición de la reclamación sin que se haya dictado y notificado la correspondiente Resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimada la reclamación."

En el caso concreto, el presentador de la queja interpuso reclamación el día 21 de junio de 2010, contra la Resolución de 28 de abril de 2010, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, solicitando que se eleve a definitiva la adjudicación provisional de vivienda. Con fecha 27 de octubre de 2010, se reúne la Comisión de Reclamaciones. En dicha sesión, y tras el oportuno informe, se acuerda desestimar la reclamación interpuesta por el presentador de la queja con base en la siguiente consideración: no reunir el requisito de ingresos máximos necesarios para ser beneficiario de vivienda protegida establecido en el artículo 20 del Reglamento del Registro de Solicitantes de vivienda protegida."

Sexto.- La presentadora de la queja en su escrito manifiesta los motivos de queja que en síntesis son los siguientes:

1.- Deficiente funcionamiento de la Dirección General de Vivienda, ya que la primera Resolución tarda en dictarse más de tres meses, carece de motivación y se emite sin obrar en el expediente ningún informe ni propuesta de resolución previa, y, por otra parte, la Comisión de Reclamaciones incumplió la obligación de reunirse como mínimo una vez al mes y de designar suplentes cuando el Presidente está enfermo.

2.- Que considera que se ha vulnerado el Principio de igualdad por aplicarle un Plan de Vivienda distinto al que se aplica al resto de adjudicatarios de la promoción

Igualmente manifiesta que esta actuación le ha causado numerosos problemas, indefensión e inseguridad jurídica, ya que ha tardado nueve meses en saber si se elevaría a definitiva la adjudicación; mientras tanto y por si se entendía desestimada su reclamación, tuvo que hacer una reserva de vivienda en una cooperativa y tuvo que dejar en ésta una nueva señal de 3.000 euros.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 42.2 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común establece el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa y que será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento. Cuando estas normas no lo señalen, según se establece en el 42.3, éste será de tres meses.

Según el artículo 43 de la citada Ley, que regula el silencio administrativo, en procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en que una norma con rango de Ley por razones imperiosas de interés general o una norma de Derecho comunitario establezcan lo contrario.

En el presente supuesto, en el que la norma reguladora no fija el plazo para resolver, éste debía ser de tres meses. La Administración en su respuesta se refiere a la Ley 8/2001 de 31 de mayo de Adaptación de Procedimientos a la Regulación del Silencio Administrativo y los Plazos de Resolución y Notificación y dice que el efecto del silencio administrativo para los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas será desestimatorio. El artículo 1 de la Ley dice que *“la resolución expresa en los procedimientos administrativos que se enumeran en el anexo de la presente Ley deberá ser notificada a los interesados en los plazos que en aquel se indican”* y el artículo 2 que *“los interesados podrán entender desestimadas*

sus solicitudes por silencio administrativo en los procedimientos en que así se prevé en el anexo de la presente Ley, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar resolución expresa.”

El anexo de la Ley se refiere a los procedimientos relativos a financiación en materia de vivienda y suelo. Todos los contemplados en el Decreto 189/1998 de 17 de noviembre, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 y en otro apartado a la adjudicación de viviendas de promoción pública regulada por Decreto 21/2001, de 16 de enero, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, señalando en ambos el plazo de tres meses para dictar la resolución y notificación y diciendo que el efecto del silencio es desestimatorio

La Administración considera que en estos apartados están incluidos todos los procedimientos (incluso los regulados con posterioridad, siempre que vengan referidos a financiación en materia de vivienda o a la adjudicación de viviendas), si bien, en la Ley, al citar la normativa de aplicación, se hace referencia expresa al Decreto 189/1998, ya derogado, y al Decreto 21/2001, lo que produce inseguridad jurídica e indefensión. A este respecto procede indicar que el punto 4 del artículo 42 señala la obligación de las Administraciones públicas de publicar y mantener actualizadas, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo, y “en todo caso” informarán a los interesados en el plazo de diez días tras la recepción de la solicitud del plazo máximo para resolver y los efectos que pueda tener el silencio.

Segunda.- La presentadora de la queja con fecha 21 de mayo de 2010 recibe la notificación de la Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación de 28 de abril de 2010 por la que se deniega la elevación a definitiva de la adjudicación provisional por incumplimiento del requisito de cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso.

En la citada resolución se establecen como hechos: “*de la documentación aportada se desprende el incumplimiento del requisito de cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso*” y como fundamentos de derecho los artículos 20.2 y 32.3 del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón aprobado mediante Decreto 211/2008 de 4 de noviembre.

Los artículos citados se refieren, el 20.2 a requisitos generales para poder ser inscrito en el Registro, y el 32.3 a los adjudicatarios provisionales que no presenten documentación en forma y plazo o, que presentándola no cumplan los requisitos. No se indica sin embargo en la Resolución si los

ingresos que incumple son los máximos o los mínimos, no se indica la cuantía de los ingresos de la solicitante que han sido tenidos en cuenta para resolver, ni tampoco se indica la norma aplicable para cálculo de los límites máximos y mínimos a ese supuesto concreto, que es la que determina los ingresos máximos y mínimos, solo se dice....."establecidos en cada caso".

El artículo 54.1 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común establece que serán motivados con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho.... y continúa relacionando en los apartados a) a f) los actos y acuerdos que deben ser motivados.

Motivar no supone una explicación exhaustiva o sumamente detallada, basta una explicación sucinta y que queden acreditados los fundamentos de la resolución a efectos de su control posterior en relación a su adecuación al fin. La Administración alude en la resolución de 27 de octubre de 2010 de la Comisión de Reclamaciones a la reiterada Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón que sostiene que *"no puede confundirse brevedad y concisión de los términos de los actos administrativos con la falta de motivación, bastando para estimar cumplido este requisito con que, aun sumariamente, se indique de forma inequívoca el fundamento de la resolución, de modo que el administrado conozca los motivos que fundan la actuación administrativa para poder así impugnarlos"*.

En el presente supuesto los hechos y los fundamentos de derecho son equívocos, ya que la interesada no puede conocer, si son los ingresos máximos o mínimos los que incumple, si los ingresos que le han sido computados han sido los correctos, así como cual es la norma que le es aplicable y que regula la forma de fijar los ingresos máximos y mínimos.

El art. 89.5 de la citada Ley dice que la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma. En este caso tampoco se ha incorporado el informe o cálculo que ha dado lugar a la denegación, y a la interesada cuando después de solicitar cita revisa su expediente en el Toc-Toc para recurrir, únicamente le muestran unos PDF con la documentación por ella presentada, y la resolución, no constaba informe ni propuesta de resolución.

Tercera.- La interesada considera que se ha vulnerado el principio de igualdad por aplicarle un Plan de Vivienda distinto al que se aplica al resto de adjudicatarios de la promoción, con respecto a esta manifestación hay que indicar que si bien el edificio obtuvo la calificación provisional con fecha 15 de febrero de 2007 al amparo del Decreto 225/2005 de 2 de noviembre que regula el Plan de Viviendas 2005-2008, en lo que se refiere a las ayudas y financiación así como los requisitos para obtenerlas son los fijados en el Decreto 60/2009 de 14 de abril, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, que es el vigente en la fecha de presentación de la solicitud de 10 de febrero de 2010.

Cuarta.- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida en su artículo 24 sustituye el recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

El régimen de funcionamiento de la Comisión de Reclamaciones se establece en los artículos 63 y siguientes del Decreto 211/2008 de 4 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón. El artículo 66.2 señala que la Comisión celebrará sesiones con carácter ordinario al menos una vez al mes y, con carácter extraordinario, a iniciativa de su Presidente o cuando lo soliciten, al menos, tres de sus miembros. Transcurrido un mes desde la interposición de la reclamación sin que se haya dictado y notificado la correspondiente Resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimada la reclamación (Art. 69.5)

La presentadora de la queja interpone su reclamación con fecha 21 de junio de 2010 y la Comisión resuelve con fecha 27 de octubre de 2010. Nada se señala en el informe remitido por la Administración sobre si esta Comisión tuvo reuniones durante los meses de julio, agosto y septiembre, tal y como establece la norma, pero si se constata, que desde que la interesada presenta la solicitud de adjudicación definitiva el 10 de febrero de 2010, hasta que conoce el resultado final el 27 de octubre de 2010 transcurren más de nueve meses, tiempo durante el cual la interesada se encuentra en una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica, ya que quiere adquirir una vivienda antes del 31 de diciembre de 2010, fecha en la que finalizaba el plazo establecido para no tener que devolver a la Agencia Tributaria las deducciones por cuenta ahorro vivienda, y para no perder las deducciones por compra de vivienda que quedaban suprimidas por la norma a partir del 1 de enero de 2011.

El servicio a los ciudadanos y la actuación eficiente son principios básicos que deben presidir la actividad de la Administración, y así se establece en el artículo 3 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y Procedimiento Administrativo común y en ese sentido parece excesivo el plazo transcurrido desde la solicitud. Si bien en la actualidad su problema ha podido solucionarlo, ya que adquirió la vivienda reservada posteriormente, y pudo utilizar en la compra de la misma el importe de la cuenta ahorro vivienda que tenía, antes del 31 de diciembre de 2010 sin perder los beneficios de la misma, el proceder de la Administración en la tramitación de este expediente no ha sido el adecuado.

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

1.- Que esa Administración actualice y mantenga actualizadas, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo, y en todo caso informe a los interesados en el plazo de diez días tras la recepción de la solicitud del plazo máximo para resolver y los efectos que pueda tener el silencio.

2.- Que por esa Administración se motive en todos los casos, con la amplitud necesaria, las Resoluciones de denegación de adjudicación provisional y de elevación a definitiva de viviendas, especificando si son los ingresos máximos o mínimos los que se incumple, la cuantía de los ingresos que han sido computados, así como que se cite la norma que es aplicable al supuesto concreto, para que los solicitantes puedan tener conocimiento de los fundamentos de la resolución adoptada y utilizar en su caso los cauces de reclamación

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.

Zaragoza, a 15 de marzo de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE