

Expte.

DI-635/2012-11

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y
TRANSPORTES**
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA

ASUNTO: Sugerencia relativa a adjudicación definitiva de Vivienda de Protección Oficial

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 11 de abril de 2012 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:

”La compareciente y su marido solicitaron y obtuvieron la adjudicación de una vivienda adaptada en Polígono Sur en Teruel, pero se les exige que a la entrega de llaves tengan vendida la vivienda que actualmente tienen, y sobre la que todavía pesa parte de hipoteca pendiente de amortizar, a lo que se añade la actual dificultad para encontrar comprador para la misma, en competencia desigual con los Bancos y Entidades de Crédito que ofrecen mejores condiciones a los potenciales compradores, que ahora apenas los hay.

Actualmente viven en alquiler porque, dada la minusvalía que tiene el marido, tuvieron que dejar vacía la vivienda que tienen en propiedad para ir a una que fuera accesible, hasta que se nos entregara la adaptada que nos adjudicaron.

Solicitaron una prórroga para vender pero les fue denegada el 2 de febrero pasado por escrito de la Jefa de Servicio de Inspección y control de demanda protegida.

Han bajado el precio de venta de la vivienda en propiedad, pero siguen sin poder encontrar comprador.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 13 de abril de 2012, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes de la D.G.A. sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre si ante esta situación puede concederse una prórroga para proceder a la venta de la vivienda en propiedad, si es posible autorizar el arrendamiento de la misma, o si se

puede facilitar alguna otra solución para que puedan acceder a la vivienda adjudicada.

Al no recibirse la respuesta a la información solicitada, se reiteró con fecha 5 de junio de 2012.

Tercero.- Con fecha 8 de junio de 2012 se recibió la información solicitada en la que se señala lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 21.4 del Decreto 21112008, 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, resulta inexcusable el requisito de transmitir la vivienda por parte del adjudicatario con anterioridad a la formalización de la escritura pública de compraventa de la vivienda.

Cualquier excepción supondría un incumplimiento de lo dispuesto en el citado Decreto, puesto que no contempla posibilidad alguna de prórroga. Se informa, asimismo, de que la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha iniciado los trámites para modificar el Reglamento del Registro. No obstante, también habrá que tener en cuenta lo que establezcan los Planes de vivienda estatal y autonómico en cada momento sobre titularidades de vivienda de los interesados en acceder a vivienda protegida, ya que uno de los requisitos básicos para acceder a vivienda protegida es tener necesidad de vivienda.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida en su artículo 21 b) considera, que no hay necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo, y señala que se establecerán los supuestos en los que la vivienda no resulta adecuada.

El Decreto 211/2008 de 4 de noviembre publicado en el B.O.A. de 14 de noviembre de 2008, regula en su artículo 21 los supuestos concretos y tasados en los que la vivienda no resulta adecuada, y establece que:

1. La unidad de convivencia habrá de tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo desde la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro hasta la adjudicación, aunque la titularidad de la vivienda sea compartida, sin perjuicio de lo establecido en la letra e) del apartado siguiente.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, deberán considerarse viviendas inadecuadas o que no están a disposición de la unidad de convivencia

únicamente las siguientes.....y en lo que afecta a este expediente señala en el apartado f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulta posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, cuando algún miembro de la unidad de convivencia tenga 70 años o más o acredite la condición de persona con movilidad reducida permanente siempre que la vivienda que haya de adquirir sí cumpla dichas determinaciones. El citado artículo continúa diciendo:

3. En los supuestos previstos en las letras e), f), g), h) e i) del apartado anterior, cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el valor de la vivienda o de los derechos que se ostenten sobre la misma, por sí o conjuntamente con otros bienes o derechos de que sea titular la unidad de convivencia, no podrá superar el límite máximo establecido en el artículo 20.1 d) de este Reglamento. En estos supuestos, con objeto de evitar que quienes se encuentren en situación de necesidad de vivienda puedan llegar a disfrutar simultáneamente de dos viviendas, los titulares de las viviendas que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad deberán acreditar, bien su transmisión con anterioridad a la escrituración del contrato de compraventa, bien, únicamente si se trata de viviendas protegidas, su puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma, formalizada notarialmente, para su adquisición o venta a terceros por dicha Administración. El precio se entregará al titular de la vivienda deducidos los gastos de gestión ocasionados.

4. La situación de necesidad de vivienda, en el caso de adjudicación de vivienda en propiedad, deberá mantenerse hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa. En caso de carencia de necesidad de vivienda en cualquier momento anterior a la escrituración del contrato de compraventa por el adjudicatario definitivo o de incumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda inadecuada a que se refiere el apartado anterior, la adjudicación definitiva quedará sin efecto, proponiéndose nueva adjudicación a favor de la correspondiente unidad de convivencia que figure como reserva, y el contrato privado de compraventa suscrito con la entidad promotora quedará automáticamente resuelto, por causa imputable al adjudicatario, lo que podrá dar lugar a la exigencia por la entidad promotora de la correspondiente responsabilidad civil derivada de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya podido ocasionar. A estos efectos, los contratos de compraventa que se suscriban respecto a las viviendas adjudicadas deberán contener obligatoriamente una cláusula con condición resolutoria respecto al cumplimiento de la condición relativa a la necesidad de vivienda, no pudiendo ser visados en caso contrario.

Obliga por tanto la norma a acreditar la transmisión de la vivienda con anterioridad al otorgamiento de la escritura, o a ponerla a disposición a favor de la Administración, únicamente, si se trata de una vivienda protegida.

Segunda.- En el presente supuesto, el adjudicatario de la vivienda protegida se inscribió en Registro de Solicitantes siendo titular de una vivienda en propiedad, ya que ésta, se considera vivienda inadecuada según el apartado f) del artículo 21, porque está ubicada en un edificio que no cumple las determinaciones

relativas a accesos y aparatos elevadores y el interesado tiene un grado de discapacidad del 78,5% y movilidad reducida conforme indican los artículos 9 de la Ley 3/1997 y 25, 28 del Decreto 19/1999 del Gobierno de Aragón.

En la actualidad y en tanto pueda acceder a la vivienda adaptada que le ha sido adjudicada, vive en arrendamiento porque no puede utilizar la vivienda en propiedad. El interesado desea cumplir con la obligación establecida de no disfrutar simultáneamente de dos viviendas, pero dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario, en el que existe una demanda en fase de ralentización está teniendo dificultades para proceder a su venta, y al tratarse de una vivienda libre, no puede ponerla a disposición de la Administración para su adquisición o venta a terceros, y con ello solucionar su problema y poder disponer de la nueva vivienda adaptada.

Si bien en este expediente no se aprecia incumplimiento por parte de la Administración, ya que está aplicando lo establecido en la norma, no parece razonable que la adjudicación definitiva tenga que quedar sin efecto por el hecho de que el interesado no consiga vender la vivienda en el plazo marcado. Esta situación, en los momentos actuales, se puede ir produciendo con bastante asiduidad, por lo que se hace necesario facilitar alguna medida que solucione al menos temporalmente el problema planteado, máxime teniendo en cuenta que según manifiesta la Administración en su escrito, se han iniciado los trámites para modificar el Reglamento del Registro de Solicitantes .

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 para este supuesto concreto, sin eximir el cumplimiento del requisito de transmisión de la vivienda por parte del adjudicatario, se estudie por ese Departamento, la cuestión planteada y se facilite al ciudadano alguna medida que solucione al menos temporalmente el problema, y en su caso se tengan en cuenta estas situaciones, para contemplarlas en la modificación del Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

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.

Zaragoza, a 26 de junio de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE