



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
04/07/2019
EIXIDA NÚM. 16726

Conselleria de Vivienda y Arquitectura
Bioclimática
Hble. Sr. Conseller
Ciutat Adtva. 9 d'octubre. Torre 1. Castán
Tobeñas 77
València - 46018 (València)

=====
Ref. queja núm. 1900496
=====

Asunto: Solicitud aplicación medidas Ley 2/2017.

Hble. Sr. Conseller:

Conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su Título III, formulamos la siguiente resolución:

1.- Relato de la tramitación de la queja y antecedentes.

Con fecha 10/2/2019 se presentó en esta Institución escrito firmado por Dña. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que con fecha 6/7/2018, debido a su situación socioeconómica, y ante la dificultad de acceder a una vivienda en régimen de alquiler, presentó a través de PROP de Dénia solicitud de aplicación de medidas de la Ley 2/2017, por la función social de la vivienda, sin que hasta el momento haya obtenido respuesta.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

Al no recibir una respuesta en el plazo previsto, el Síndic, con fecha 11/04/2019 requirió a la Conselleria para que contestara a la solicitud de información.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 04/07/2019	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

Con fecha 12/4/2019 recibimos informe de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en el que se dispone:

La Conselleria, en respuesta a la situación actual de crisis habitacional que sufre nuestra Comunitat y como consecuencia de la aplicación de la nueva ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, desde su entrada en vigor en el mes de marzo viene trabajando en su aplicación e implementación para poner en funcionamiento todas las herramientas contempladas en la Ley que permitan revertir esta situación.

Concesión directa de ayudas para personas o unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional que necesiten hacer frente al pago de las mensualidades del alquiler o necesiten recursos para poder encontrar una vivienda en alquiler.

La concesión de ayudas públicas para el pago de la renta del alquiler al amparo de los planes de vivienda. Hasta ahora se han venido concediendo subvenciones al amparo del Plan Estatal 2018-2021. Recientemente han sido convocadas las ayudas públicas para el pago del alquiler de viviendas (DOGV número 8335 de fecha 10/6/2018).

Creación y puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda en la Comunitat Valenciana para detectar las necesidades de vivienda asequible, digna y adecuada existente en nuestro territorio.

Rehabilitación de las viviendas que, formando parte del parque público de vivienda, no reúnen actualmente las condiciones de habitabilidad, para aumentar el número de viviendas disponibles que puedan ofrecerse a ciudadanos o unidades de convivencia en situación de necesidad.

Se está configurando el Registro de Viviendas de Protección Pública con los listados de viviendas facilitados por los grandes tenedores, que desde el primer momento han venido colaborando con la Administración.

Se está negociando con los grandes tenedores (entidades financieras, sociedades de gestión de activos inmobiliarios, inmobiliarias, etc) para firmar convenios similares al que actualmente se tiene con (...), para proceder a la firma de contratos de alquiler social destinado a unidades de convivencia necesitadas de que se cubra su necesidad de vivienda asequible.

El 8 de octubre de 2018 se publicó en el DOGV Resolución de 3 de octubre de 2018 de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio por la que se convoca concurso para la adquisición de viviendas en municipios de la Comunidad Valenciana, para su incorporación al parque público de la Generalitat Valenciana.

No consta que haya solicitado ayudas al alquiler en ninguno de los ejercicios en los que se han convocado las mismas, pudiendo haber obtenido una ayuda mensual de hasta el 50% del importe del alquiler.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la interesada para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, sin que conste hasta el momento que éste se haya presentado.

2.-Fundamentación legal.

Llegados a este punto, y tras el estudio del escrito inicial de queja, del informe remitido y de las alegaciones presentadas, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 04/07/2019	Página: 2

2.1.- Falta de resolución expresa.

En el informe remitido por la administración, la misma expone las medidas que, a corto y medio plazo, se están adoptando para revertir la situación de insuficiencia de viviendas públicas para atender la demanda existente; sin embargo, respecto a la concreta solicitud presentada por la autora de la queja con fecha 6/7/2018, nada se dice en el informe, no se ofrece ninguna explicación sobre las razones que justifican la falta de resolución en el plazo máximo de 6 meses, ni tampoco los motivos que impiden la concesión de alguna de las ayudas económicas previstas en el artículo 22 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, para el caso de imposibilidad de adjudicar a la interesada una vivienda pública.

En relación con esta cuestión, constituye una competencia esencial del Síndic de Greuges velar porque la administración resuelva expresamente, en tiempo y forma, las peticiones y recursos que le hayan sido formulados.

En el presente expediente, resulta un hecho objetivo que la solicitud presentada por la promotora de la queja, en el momento de la emisión de esta resolución, no ha sido resuelta expresamente.

La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común). Es una obligación legal básica de la administración que se conforma en un derecho esencial de los ciudadanos e interesados.

El contenido de la respuesta expresa es competencia exclusiva del órgano competente para su emisión, y será a partir de ésta cuando los interesados puedan, efectivamente, ejercer sus derechos de recurso, y el resto de instituciones ejercer sus respectivas competencias. Solo entonces podrá analizarse si se ajusta o no a derecho, o si está motivada o es arbitraria, o cualquier otra circunstancia que en la misma puede concurrir, pero en tanto no se dicte, ningún control puede ejercerse al faltar la actividad administrativa.

La falta de respuesta, en base a cualquier razón, supone vulnerar un derecho básico de los ciudadanos, y por tanto, objetivo básico de esta Institución.

En atención a lo expuesto, consideramos que en el expediente analizado no se satisfacen mínimamente los principios básicos analizados, y que son literalidad de la norma básica, quedando pendiente la obligación de resolver.

2.2.- Aplicación de los mecanismos previstos en la Ley 2/2017.

En relación con esta cuestión, es preciso tener en cuenta que el artículo 2.3 de esta norma es clara al establecer que:

La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la

personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. **A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta Ley.** La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva. (la negrita y el subrayado son nuestros).

En este sentido, el artículo 22 (ayudas para el pago de alquiler) de la Ley 2/2017, desarrolla esta previsión, indicando que:

1. **La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas** para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingreso bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25% de los ingresos.
2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:
 - a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.
 - b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago del alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales.

(...)

(la negrita es nuestra).

Tal y como venimos señalando y recomendando en las resoluciones que se han dictado en materia de vivienda por parte del Síndic de Greuges, es preciso que por esa administración se adopten las medidas que resulten pertinentes para poner en funcionamiento el completo sistema de ayudas al alquiler previstas por la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y proceder al abono de las mismas a las ciudadanas y ciudadanos a quienes no se les pueda adjudicar una vivienda pública, por insuficiencia del parque público de vivienda de la Generalitat y cumplan los condicionantes establecidos en el articulado de la citada Ley para acceder a las mismas.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que el apartado 3º del artículo 6 de la citada Ley 2/2017, es terminante al señalar que:

Si transcurrido el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior o en su caso el plazo de ampliación excepcional que motivadamente se establezca, de acuerdo con la legislación sobre el procedimiento administrativo común, no se hubiera dictado resolución, **se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo.** La Conselleria responsable en materia de vivienda **deberá**, en tal caso, **indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto**, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano. (la negrita es nuestra).

En este sentido, que el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas señala:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 04/07/2019	Página: 4

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo (...)
2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento.
3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:
 - a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto solo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

(...)

3.- Consideraciones a la Administración.

Atendiendo a todo lo anterior debe concluirse que la Conselleria ha incurrido en los siguientes incumplimientos:

- Se ha sobrepasado el plazo legalmente establecido (6 meses) para resolver la solicitud de aplicación de las medidas previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la función social de la vivienda.
- No se ha procedido a indicar a la interesada un alojamiento concreto en la forma establecida en el artículo 6.3 de la citada Ley.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (art.47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana (art.16), de conformidad con lo dispuesto en el art.29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno formular las siguientes recomendaciones:

A la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática:

- 1.- Que dicte y notifique resolución motivada en contestación a la solicitud presentada por la autora de la queja con fecha 6 de julio de 2018.
- 2.- Que adopte las medidas que resulten pertinentes para poner en funcionamiento el completo sistema de ayudas al alquiler previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y proceder al abono de las mismas a los ciudadanos y ciudadanas a quienes no se les pueda adjudicar una vivienda pública, por insuficiencia del parque público de vivienda de la Generalitat y cumplan los condicionantes establecidos en el articulado de la citada Ley para acceder a las mismas.
- 3.- Que adopte las medidas precisas para proceder cuanto antes al abono de dicha ayuda a la ciudadana, si éste fuera el caso de la promotora del expediente de queja.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 04/07/2019

Página: 5

4.- Que, en el caso de que el estudio de la solicitud de la interesada y demás documentos obrantes en el expediente se dedujera que ésta se encuentra en alguna de las situaciones referidas en el artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, y sea titular del derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado, proceda a indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posible un alojamiento concreto para la interesada, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes, y garantizando la cohesión social del espacio urbano, en los términos prevenidos en el artículo 6 de la referida Ley 2/2017.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 29 de la ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hacemos saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana