



Instituto Valenciano de la Vivienda
Sr. Director
C/ En Bou, 9-11
VALENCIA - 46001 (Valencia)

=====
Ref. Queja nº 051492
=====

(Asunto: Incumplimiento de la obligación de resolver).

(S/Rfa.: AS/MLS/MAR).

Sr. Director:

Acusamos recibo de su último informe por el que nos informa sobre la queja de referencia, promovida ante esta Institución por (...).

Como conoce, en su escrito inicial de queja la interesada sustancialmente denunciaba que se había dirigido por escrito en dos ocasiones a la Empresa municipal de Urbanizaciones de Elda, S.A. (EMUDESA), solicitando que se le facilitase el abono anticipado del préstamo y la consiguiente elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

Según señala la interesada, desde ambas Administraciones se le había indicado que la Administración competente para resolver dicha petición era la otra, inhibiéndose ambas de la resolución de su petición, lo que le generaba una situación de absoluta indefensión, además de un claro perjuicio económico.

Considerando que la queja reunía los requisitos exigidos por la Ley reguladora de esta Institución, la misma fue admitida a trámite. En este sentido y con el objeto de contrastar el escrito de queja, solicitamos informe al Ayuntamiento de Elda y al Instituto Valenciano de la Vivienda.

En la comunicación recibida del Ayuntamiento de Elda, dicha Administración nos informaba que la competencia para conceder la autorización para la liquidación del préstamo y posteriormente proceder a la elevación a Escritura pública del contrato de compraventa de la vivienda correspondía al IVVSA. Ello determinaba que, según se entendía por la Administración informante, ni el Ayuntamiento de Elda ni EMUDESA pudieran intervenir en dichos trámites. No obstante, es preciso

reseñar que en el informe remitido no se aportaba ningún fundamento jurídico que apoyase la validez de la postura sostenida.

La comunicación remitida por el IVVSA consistía esencialmente en un informe elaborado por el servicio jurídico de dicha Administración, del que se deducían los siguientes hechos y consideraciones:

Primero. Que el 16 de abril de 1993, el IVVSA y EMUDESA suscribieron un Convenio de gestión para la Administración y Conservación de 136 viviendas del grupo de promoción pública, Expdte A-90/590 (Almafra II).

Segundo. Que la cláusula quinta del citado convenio atribuye a EMUDESA la Administración, mantenimiento y conservación de las citadas viviendas, conservando el IVVSA, en nombre de la Generalitat Valenciana, como titular del grupo de viviendas a que se refiere el mencionado convenio, la facultad de formalizar los contratos con las personas adjudicatarias de las viviendas, plazas de garaje y locales de negocio.

Tercero. Que en el IVVSA no constaba, en el momento de procederse a la emisión del informe, la recepción de ninguna solicitud de la interesada. Según se señalaba, de la documentación aportada por la propia interesada, la misma se había dirigido en todo momento a EMUDESA.

Cuarto. Que, en virtud de todo lo anterior, dicha Administración entendía que correspondía a EMUDESA, encargada de la gestión de dichas viviendas, resolver la petición formulada por la interesada.

Quinto. Que corresponde a EMUDESA, en el caso que lo estime procedente, por cumplir la solicitante los requisitos oportunos, solicitar al IVVSA la realización de las actuaciones que corresponden al IVVSA, tendentes a la formalización de la escritura pública de compraventa de la solicitante.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

Pudiendo no ser la actuación descrita lo suficientemente respetuosa con los derechos del promotor de la queja, le ruego que considere los argumentos que, como fundamento de la Sugerencia con la que concluimos, a continuación le expongo:

El convenio gestión para la Administración y Conservación de 136 viviendas del grupo de promoción pública, Expdte A-90/590 (Almafra II). suscrito el 16 de abril de 1993 entre el IVVSA y EMUDESA, resulta claro a la hora de atribuir a EMUDESA las facultades y competencias de administración, mantenimiento y conservación de las citadas viviendas. En este sentido, y de acuerdo con el informe jurídico elaborado por los servicios técnicos del IVVSA, es preciso entender en Derecho que corresponde a la Administración Local tramitar y gestionar todos los aspectos que guarden relación con la, valga la redundancia, administración de las citadas viviendas, con independencia de que corresponda al IVVSA, en cuanto

titular en nombre de la Generalitat Valenciana, formalizar los actos demaniales sobre dichas viviendas.

Por lo tanto, es preciso concluir en el presente caso que, ante la petición realizada por la interesada, correspondía al Ayuntamiento de Elda, a través de la empresa EMUDESA, realizar todos los actos de gestión del expediente destinados a resolver la petición presentada por la interesada, como son la comprobación del cumplimiento de los requisitos legales que permitiesen la concesión de lo solicitado, las gestiones frente al IVVSA, etc...

A pesar de la correcta actuación mantenida, a resultas de ello, por el IVVSA en relación con este aspecto, entendemos que resulta preciso recordar, no obstante y a mayor abundamiento, que el artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece que los ciudadanos tienen derecho a que las Administraciones les faciliten el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones. En este sentido, y como consecuencia de dichas previsiones, hubiese resultado deseable, en el presente caso, que las Administraciones implicadas hubiesen adoptado cuantas actuaciones de colaboración y coordinación hubiesen resultado pertinentes, de manera que no hubiese sido el ciudadano el que hubiese sufrido las consecuencias negativas a la hora de solicitar una actuación a la que, de acuerdo con los documentos que constan en el expediente, tenía derecho a plantear.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, formulamos al Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., la sugerencia de que, en el caso de que recibir el requerimiento de EMUDESA, previa la realización por ésta de los trámites que resulten pertinentes, adopte cuantas medidas resulten precisas para agilizar la elevación de la escritura de compraventa a favor de la interesada, facilitándole a ésta, de este modo, el ejercicio de sus derechos.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradecemos nos remita en el plazo de un mes, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación de la Sugerencia que se realiza, o en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

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

Bernardo del Rosal Blasco
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana.