



Resolución del Ararteko, de 16 de junio de 2011, por la que se recomienda al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que, previo reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda, permute la vivienda de protección oficial de la reclamante por otra de tamaño superior.

Antecedentes

1. Una ciudadana solicita la intervención del Ararteko ante la falta de respuesta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a la solicitud de permutar su vivienda protegida ubicada en Donostia-San Sebastián por otra que se adecue a las necesidades de su unidad convivencial.

La reclamante demanda un cambio de vivienda porque la vivienda de su propiedad no cumple con el ratio legal de 15 m² útiles por persona, debido al incremento de los miembros de la unidad convivencial por la incorporación de descendencia, y denuncia que transcurridos seis meses desde que presentó la correspondiente solicitud en la Delegación Territorial de Vivienda en Gipuzkoa todavía está a la espera de recibir la pertinente contestación.

2. Admitida a trámite la queja, dirigimos una primera petición de información al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, le solicitamos un informe explicativo sobre los hechos denunciados y le instamos a que, a la mayor brevedad, responda expresamente a la petición realizada por la reclamante.
3. El departamento emite un informe en el que afirma que le es imposible acceder a la permuta porque no dispone de vivienda en régimen de propiedad y propone como solución que la promotora de la queja acuda a la Bolsa de Intercambio de Viviendas de Protección Pública y contacte con otras personas que puedan estar interesadas en cambiar la vivienda de protección oficial de las que son propietarias.
4. Examinado el informe emitido por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y contrastado con la normativa reguladora de los itinerarios dentro del parque de vivienda de protección oficial remitimos otras dos peticiones de colaboración al departamento para que acoja la pretensión de la promotora de la queja, previa resolución en la que se reconozca su necesidad específica de cambio de vivienda.
5. El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, haciendo caso omiso a los argumentos y razones en las que fundamos nuestro parecer favorable a la demanda de la reclamante, confirma su posición contraria a la permuta de la vivienda y vuelve a esgrimir como único argumento el siguiente: *"dado que esta Administración carece de viviendas de protección oficial en propiedad, le es imposible atender las solicitudes de permuta que se le formulan"*. Igualmente, nos comunica la decisión adoptada de modificar la actual





regulación de los itinerarios de vivienda de protección oficial, de forma que las personas titulares de una vivienda cuyo tamaño no se ajuste al ratio mínimo de superficie no puedan acceder directamente a un cambio de vivienda sino que únicamente se les posibilite la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide para su participación en sorteos de viviendas de protección pública.

De hecho, esta última opción es la que verbalmente se le ofrece a la reclamante cuando solicita la permuta de la vivienda, sin que la Delegación Territorial de Vivienda en Gipuzkoa haya emitido la resolución relativa a su específica necesidad de vivienda que le hubiera permitido el cambio directo de su vivienda de protección oficial por otra adecuada a las necesidades de espacio de su familia.

A la vista de lo anterior, tras analizar el planteamiento de la queja presentada y la información proporcionada por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

Consideraciones

1. El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, de régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, introduce como una de sus novedades la regulación de los "itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial" para garantizar la adecuación de las viviendas protegidas a las necesidades de superficie de las personas ocupantes y para que, por lo tanto, las viviendas protegidas reúnan las condiciones precisas que hagan de ellas un espacio habitacional digno y adecuado durante el tiempo de su disfrute. Específicamente el artículo 29 del Decreto 39/2008 impone al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes la siguiente obligación:

"1. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco deberá garantizar la adecuación de la vivienda de protección oficial, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

En el supuesto en que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección oficial los interesados deberán presentar solicitud ante la Delegación Territorial correspondiente la cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2. Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

- a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m² útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.

- b) Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.





c) Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3. Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

a) El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección oficial entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por sociedades participadas por la Administración General del País Vasco con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate. Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.

b) La adjudicación directa de vivienda de protección oficial mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda por Resolución del Delegado Territorial correspondiente. Posteriormente deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicarán la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de dos años desde dicha renuncia o finalización del plazo.”

En el supuesto que examinamos el departamento no ha cuestionado en ningún momento el derecho de la reclamante a acogerse a esta previsión normativa sino que la negativa a la aplicación del procedimiento reglamentariamente establecido ha venido siempre justificada en una supuesta imposibilidad material de practicar la permuta, la cual, como hemos mencionado en los antecedentes de esta resolución, ha sido constantemente eludida bajo el argumento de que el departamento no dispone de viviendas para el cumplimiento del mandato legal.

2. En los distintos trámites de investigación practicados hemos dejado constancia de que la actuación del departamento, como la de cualquier administración pública, debe estar en todo momento sometida a la Ley y al Derecho (artículo 103.1 de la Constitución española y artículo 3 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y que, en consecuencia, la aplicación de las prescripciones contenidas en un reglamento (el Decreto 39/2008 anteriormente citado) no es una cuestión que pueda quedar al arbitrio de la administración competente y mucho menos cuando la norma concernida no deja lugar a dudas sobre su contenido obligatorio y, por ende, sobre el derecho que le asiste a la persona titular de una vivienda de protección oficial a que se le garantice un espacio habitacional ajustado a las necesidades de su unidad familiar cuando se produzcan modificaciones en la composición de dicha unidad convivencial.

3. Asimismo hemos comprobado que la actuación administrativa, además de constituir una clara vulneración del principio de legalidad, ha puesto al descubierto una falta de diligencia del departamento al no haber habilitado en los tres años de vigencia del mandato normativo los mecanismos específicos que faciliten la aplicación del cambio de vivienda protegida, cuya garantía le ha sido legalmente asignada.



Ahondando en esta reflexión, debemos reprochar al departamento que en la tramitación de la reclamación ciudadana y en las actuaciones practicadas ante la institución del Ararteko se ha evidenciado una manifiesta ausencia de voluntad de reconocer el derecho de las personas titulares de vivienda protegida a cambiar su vivienda por otra ajustada a sus necesidades de superficie mínima. En este sentido podemos afirmar, sin ningún género de duda, que en la vigente normativa reguladora de las viviendas de protección oficial existen formulas que permiten la permuta de viviendas en casos como el planteado por la reclamante, sin que se precise para ello desarrollar nuevos mecanismos normativos.

Una somera lectura del referido Decreto 39/2008 y de la normativa que lo desarrolla confirma la existencia de figuras legales cuya aplicación puede conducir a la correcta satisfacción del derecho a un cambio de vivienda en los supuestos contemplados en el artículo arriba transcrito. Así, a título de ejemplo, podemos mencionar la posibilidad de acudir a la reserva de una vivienda específica en futuras promociones de viviendas de protección oficial o la de permutar la vivienda por otra procedente de segundas o posteriores transmisiones (tanteos, retractos y ofrecimientos de vivienda usada). Cualquiera de estas alternativas legales puede aplicarse sin perjuicio de terceras personas, puesto que es importante destacar que la persona que permuta la vivienda lo hace cediendo la suya, la cual queda incorporada al parque de vivienda pública para ser adjudicada a otras personas demandantes de vivienda protegida.

Para finalizar este apartado, únicamente recordar al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que, por lo que hemos podido verificar, esta previsión normativa, ha sido aplicada en algunos supuestos en el territorio histórico de Gipuzkoa, si bien, ciertamente, en uno de esos precedentes también fue requerida nuestra intervención para que el departamento accediera a la pretensión de la reclamante, la cual finalmente pudo permutar su vivienda (expediente nº de referencia 333/2009/34).

4. Por último, queremos hacer una breve mención a la importancia que para la institución del Ararteko tiene la previsión contenida en el artículo 29 del Decreto 39/2008, como medida que contribuye favorablemente a la correcta gestión del parque de vivienda protegida y que sintoniza, plenamente, con una de las recomendaciones¹ contenidas en nuestro Informe extraordinario sobre “las

¹ Las administraciones públicas deberán “adoptar las medidas necesarias para que la gestión del parque de viviendas protegidas tenga en consideración la estructura cambiante de la unidad familiar. En la gestión del parque público de viviendas protegidas se ha de atender a la estructura cambiante de la unidad familiar, impulsándose un sistema que se adapte a las necesidades que se generen como consecuencia del aumento o disminución de los miembros de la unidad familiar, asegurando una ratio de metros cuadrados por persona como parámetro que delimite el concepto de necesidad de vivienda. En concreto, se ha de avanzar en la estructuración de un programa que mejore el actual programa de permutas existente en el Gobierno Vasco, incluyendo la posibilidad de intercambios de viviendas promovidas por diferentes administraciones, y habilitando, así mismo, las medidas necesarias para facilitar de manera efectiva el cambio de vivienda protegida según las necesidades que vayan surgiendo en las vidas de las personas o unidades adjudicatarias, todo ello, con la debida salvaguarda de los principios básicos de transparencia y objetividad.”



políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV” publicado en el año 2007.

No puede obviarse que esta cuestión está intrínsecamente relacionada con la calificación permanente de las viviendas de protección pública, la cual adquiere rango legal con la publicación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y que, como consecuencia de la misma, consideramos sumamente razonable exigir a las administraciones públicas competentes que garanticen a las personas que acceden al parque público de vivienda protegida, con una vocación de permanencia, la habilitación de mecanismos que les permitan transitar dentro de dicho parque para salvaguardar el derecho ciudadano a disfrutar de un espacio habitacional digno y adecuado.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

RECOMENDACIÓN 19/2011, de 16 de junio, al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Que, previo reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda, permute la vivienda de protección oficial de la reclamante por otra de tamaño superior.

