

Resolución 2023IR-1408-23 del Ararteko, de 27 de julio de 2023, que concluye su actuación en relación con una queja relativa a la falta de respuesta a diversas consultas sobre la tramitación de las ayudas económicas para la rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

Antecedentes

1. El Ararteko admitió a trámite una queja de un ciudadano que mostró su disconformidad con la falta de contestación de la Delegación Territorial de Vivienda de Araba a las diversas consultas realizadas acerca de la tramitación administrativa de las ayudas económicas de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

En concreto, el promotor de la queja expuso que con fecha de 2 de septiembre de 2022 la delegada territorial de Vivienda de Araba concedió a su madre de 87 años una subvención de 8.000 € a fondo perdido para la rehabilitación aislada de la vivienda.

No obstante, la propia resolución de concesión establecía para los casos en los que la ayuda económica concedida fuera igual o superior a 6.000 €, la reversión de la subvención en el caso de que se modificara la titularidad de la vivienda en los próximos 10 años.

A la vista de la citada información, el reclamante llevó a cabo una consulta por escrito y solicitó que le informaran acerca del citado requisito. No en vano, de lo expuesto en la resolución de concesión parecía entenderse que la transmisión *mortis causa* en favor de los herederos conllevaría, en todo caso, la obligación de restituir la ayuda económica percibida.

Ante la falta de respuesta escrita, el promotor de la queja realizó diversas llamadas telefónicas con el fin de que pudieran aclararle las consecuencias jurídicas de la transmisión *mortis causa* de la vivienda.

A pesar de los diversos intentos realizados, el reclamante indicó que había obtenido información contradictoria. Asimismo, manifestó que no le habían dado una contestación por escrito.

2. A la vista de los hechos anteriormente expuestos, el 31 de mayo de 2023 el Ararteko remitió una petición de colaboración al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco con el fin de comprobar el fundamento del objeto de la reclamación.



En su escrito, el Ararteko llamó la atención sobre la ausencia de claridad en la regulación relativa a la reversión de ayudas económicas y los supuestos exceptuados.

Asimismo, el Ararteko recordó al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco el derecho que ostenta el promotor de la queja como persona interesada en obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan.

3. Ante la falta de respuesta a la petición de colaboración efectuada, el 26 de junio de 2023 el Ararteko recordó al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, mediante el envío de un requerimiento, el deber de aportar una contestación expresa.
4. Finalmente, en contestación a la petición de información realizada, el 6 de julio de 2023 ha tenido entrada en el registro de esta institución la respuesta del director de gabinete del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco a la que ha adjuntado un informe elaborado por la Delegación Territorial de Vivienda de Araba.

En síntesis, el informe remitido confirma que, con fecha de 6 de junio de 2023, emitieron la preceptiva respuesta por escrito al promotor de la queja.

De igual modo, afirma que las consultas telefónicas fueron debidamente atendidas.

Sin embargo, la Delegación Territorial de Vivienda de Araba asume que en ambos casos las respuestas remitidas se limitaron a dar cuenta de la normativa existente sin que informaran de las medidas adoptadas por la Viceconsejería de Vivienda con el fin de fijar un criterio interpretativo más acorde con la realidad de las personas que pudieran resultar perceptoras de la ayuda económica.

5. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de derecho suficientes, se emiten las siguientes:

Consideraciones

1. La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, ha convertido la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas en una acción prioritaria en su relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

De hecho, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden.

2. El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, contempló el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En particular, su artículo 1.2 fijó de manera expresa que sería una Orden del consejero o consejera competente en la materia la que determinaría de manera efectiva las medidas financieras de dichas actuaciones de rehabilitación, así como la regulación de las subvenciones para la elaboración de planes de accesibilidad y ejecución de obras de mejora y adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.

3. En este contexto, el marco jurídico de las ayudas financieras viene establecido en la Orden de 21 de julio de 2021, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

En tal sentido, el artículo 46.1 de la citada Orden, prevé que las personas titulares de ayudas económicas en cuantía igual o superior a 6.000 € no pueden disponer voluntariamente *inter vivos* ni transmitir *mortis causa* los inmuebles en el plazo de 10 años desde la certificación de la obra ejecutada sin la previa acreditación de la reversión de la ayuda percibida.

Sin embargo, el apartado 2 del antedicho artículo 46, contempla las excepciones a la citada reversión. En concreto, no estarán obligadas a devolver las cantidades percibidas, las adjudicaciones que se produzcan a favor de una de las personas cotitulares de la vivienda tras un proceso de separación matrimonial, divorcio u otras rupturas que se produzcan por unidades de convivencia constituidas por una relación de consanguinidad en primer grado.

En tales circunstancias, el promotor de la queja llamó la atención acerca de la edad de su madre y la aparente obligación de devolver la subvención concedida en el caso de que falleciera en los próximos 10 años.

Por esta razón, solicitó la opinión de la Delegación Territorial de Vivienda de Araba y el motivo por el que no se habían incluido las transmisiones *mortis causa* como motivo justificativo de la excepción de la reversión de la ayuda económica reconocida.

4. La falta de claridad en la normativa de aplicación y la ausencia de información suficiente llevó a la madre del promotor de la queja a valorar la aceptación de la subvención reconocida.

En todo caso, el reclamante consideró que no podían valorarse de igual manera, ni tener los mismos efectos jurídicos, la libre transmisión de la vivienda y la que resulta inherente a un fallecimiento.

Por consiguiente, entendió que la transmisión *mortis causa* de la vivienda debía incluirse entre los supuestos exceptuados a la obligación de revertir la ayuda económica.

5. De todo lo expuesto anteriormente ha sido consciente el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco dado que en el informe de respuesta remitido al Ararteko informa de que:

- *"...en vista de que la redacción del artículo 46.1 de la Orden de 21 de julio ha generado diferente interpretación en la gestión de los casos en que los herederos de los titulares de ayudas acceden a esas viviendas de modo sobrevenido tras el luctuoso hecho de su fallecimiento, la Viceconsejería de Vivienda ha procedido a establecer criterios interpretativos del mismo, mientras se procede a su clarificación en la nueva redacción normativa de dicho precepto que se acometerá próximamente."*

Consecuentemente, la Viceconsejería de Vivienda ha optado por establecer el siguiente criterio interpretativo:

- *"...las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas económicas en cuantía igual o superior a 6.000 euros, podrán transmitir mortis causa las viviendas o locales sin la previa acreditación de la reversión, por sus herederos, de las ayudas percibidas. En todo caso, sí procederá la reversión de las ayudas económicas en las transmisiones voluntarias posteriores realizadas por el nuevo titular de la vivienda o local."*

6. En conclusión, el Ararteko valora positivamente la interpretación realizada por la Viceconsejería de Vivienda y considera que resulta respetuoso con el fin pretendido de mejorar las condiciones de vida de las personas titulares de las viviendas y edificios sin que el fallecimiento de la persona perceptora sea motivo suficiente que requiera la devolución de la subvención.

En este mismo sentido, el Ararteko considera necesario que la Viceconsejería de Vivienda informe debidamente del citado criterio interpretativo a través de los diferentes medios de que dispone e incluya esta información en las resoluciones de reconocimiento de las ayudas económicas.

Por consiguiente, se emite la siguiente:



Conclusión

El Ararteko procede al cierre y archivo del presente expediente de queja tras comprobar que finalmente la Viceconsejería de Vivienda ha fijado un criterio interpretativo por el que las transmisiones *mortis causa* en favor de las personas herederas no supondrán la reversión de las ayudas económicas concedidas.

En todo caso, el Ararteko considera necesario que el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes informe debidamente a las personas solicitantes de este criterio interpretativo a través de todos los medios que se encuentren a su disposición.

Finalmente, el Ararteko estima oportuno señalar la conveniencia de que, siguiendo con lo que ese Departamento ha indicado en su contestación, se proceda a la modificación, en cuanto sea posible, del contenido del artículo 46 de la Orden de 21 de julio de 2021 con el fin de dotar de la debida seguridad jurídica a la normativa aplicable en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.