



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 - VALLADOLID

Expediente: 3525/2020

Asunto: Denegación subvención para la mejora de la accesibilidad de viviendas / Resolución

Centro directivo: Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Ilmo. Sr.:

Nos dirigimos de nuevo a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará V.I. el motivo de la queja hace alusión a la denegación de la subvención efectuada por la Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas (publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 68, de 8 de abril de 2019) y a la falta de resolución expresa del recurso de reposición interpuesto contra dicha denegación.

Según manifestaciones del autor de la queja, la Comunidad de Propietarios de la calle XXX de la ciudad de León, reuniendo todos los requisitos exigidos en la Orden de 26 de junio de 2018, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se convocan subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas y en las bases reguladoras de la misma (Orden FYM/611/2018, de 6 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas al alquiler de vivienda y a la Rehabilitación de Edificios y Viviendas, para el período 2018-2021), solicitó *“una subvención para dotar al edificio de la accesibilidad necesaria para sus habitantes, en una gran parte mayores pensionistas e incluso con personas inválidas que apenas podían salir a la calle. Las obras se refieren a cambio de ascensor, bajándolo a nivel de calle y con parada en todas las plantas, incluida la planta 8, a la que antes no tenía acceso”*. (Expediente: XXX).



La Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, por la que se resuelve la mencionada convocatoria, incluye a dicha comunidad en el listado de reserva (Anexo VI), procediendo su representante a interponer en tiempo y forma recurso potestativo de reposición frente a dicha Orden, fundamentando su pretensión en *“un error contable”* del órgano gestor de las subvenciones, al computar 16 propietarios en vez de 14, como establece la escritura de División Horizontal del edificio, *“que establece en 14 las viviendas con derecho exclusivo de propiedad, siendo los locales comerciales de la planta baja y las viviendas de la última planta elementos comunes”*.

El reclamante expone que *“a fecha actual, y después de casi 16 meses de la fecha de presentación del recurso, no hemos obtenido respuesta alguna, por lo que nos encontramos en una situación de indefensión total ante la Administración”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a V.I. en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquella, en concreto le requerimos una copia íntegra del expediente de la subvención n.º XXX y, en su caso, de la resolución del recurso potestativo de reposición interpuesto frente a la Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas. Asimismo, le advertimos que podría informar sobre cualquier otro aspecto que, a su juicio, resultase de interés para la resolución de la cuestión controvertida.

En atención a nuestra petición de información se remitió por esa Administración autonómica escrito del Secretario General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 9 de noviembre de 2020, una vez emitido informe por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, adjuntando la documentación solicitada (copia completa del expediente de la subvención XXX, así como del expediente relativo al recurso de reposición interpuesto).

A la vista de la información remitida por esa Administración Autonómica y de toda la documentación que obra en poder de esta Procuraduría, se pueden enunciar los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

1.- Con fecha 31 de julio de 2018 D. XXX, en representación de la Comunidad de Propietarios de la calle XXX de la ciudad de León, presentó solicitud para la subvención destinada a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas, al amparo de la convocatoria realizada por la Orden de 26 de junio de 2018, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. (Expediente: XXX.



2.- Con fecha 8 de abril de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León la Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, de resolución de la convocatoria de subvenciones, figurando la referida Comunidad de Propietarios en el Anexo VI, que incluye a los solicitantes que cumpliendo con las condiciones administrativas y técnicas para adquirir la condición de beneficiario, no han obtenido resolución favorable por rebasarse la cuantía máxima del crédito fijado en la convocatoria.

3.- Con fecha 29 de abril de 2019 D. XXX, en representación de la Comunidad de Propietarios de la calle XXX de León, presentó, en tiempo y forma, recurso de reposición contra la citada Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, fundamentando su pretensión en un error contable del órgano gestor de las subvenciones, al computar 16 propietarios en vez de 14, considerando que las dos últimas viviendas situadas en el piso octavo, son propiedad de la Comunidad de Propietarios, es decir, elementos comunes y en consecuencia, no participan en los costes de ejecución de la actuación.

4.- Mediante la Orden de 23 de octubre de 2020, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente se desestima el recurso de reposición interpuesto por D. XXX, en representación de la Comunidad de Propietarios, contra la denegación de la ayuda, que es notificada al interesado.

En consecuencia, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, cabe destacar que la Administración autonómica en su labor de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, viene desarrollando diferentes actuaciones para contribuir a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones de igualdad; la garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado, y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad; y la conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de Castilla y León mediante la actuación rehabilitadora.

Por ello, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente convoca anualmente las subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas, desarrollando su política de vivienda en coordinación con la Administración estatal a través del Convenio suscrito entre ambas el 30 de julio de 2018 para la ejecución y desarrollo en la Comunidad de Castilla y León del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y mediante el cual se establecen una serie de programas, entre los que se encuentra el de *“fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas”*.



En el año 2018, la convocatoria de estas ayudas, cuyo objeto es facilitar la financiación de la ejecución de obras en viviendas o edificios situados dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, dirigidas a la conservación así como a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad, se efectúa mediante la Orden de 26 de junio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en régimen de concurrencia competitiva.

Pues bien, podemos sintetizar que, en el supuesto planteado en la presente queja, el solicitante de la subvención destinada a la mejora de la accesibilidad del edificio de viviendas de tipología residencial colectiva sito en la calle XXX de León, ha visto denegada la ayuda referida debido a que, si bien cumplía los requisitos exigidos, no ha resultado beneficiario de la subvención tras la aplicación de los criterios de valoración establecidos al efecto y con el límite de los créditos presupuestarios asignados a la convocatoria, agotándose la cuantía máxima del crédito previsto. El criterio discordante es el número de elementos computables en la valoración de la solicitud, considerando el reclamante “*un error contable*” del órgano gestor de las subvenciones, al computar ese centro directivo 16 viviendas en lugar de 14.

La base séptima del Anexo III de la Orden FYM/611/2018, de 6 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones, para el período 2018-2021, y el dispongo undécimo de la Orden de 26 de junio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de convocatoria de las subvenciones, establecen los criterios de valoración de las solicitudes. A estos efectos, la selección de los beneficiarios se realizará entre aquellos solicitantes que, cumpliendo los requisitos exigidos, hayan obtenido un orden preferente una vez valoradas todas las solicitudes.

Establecen los apartados núm. 1 de los mencionados preceptos que las solicitudes “*se valorarán atendiendo a la inversión media por elemento*”, concepto clarificado en el apartado siguiente:

*“2. Se entiende por inversión media por elemento, la que resulta de dividir el coste total de las actuaciones subvencionables entre el número total de elementos. El número total de elementos incluye tanto el número de viviendas como los locales **que participen en los costes de ejecución de la actuación**”.*

Al respecto, debemos poner de manifiesto que las normas anteriores aluden, en un sentido literal que no ofrece duda ni requiere interpretación alguna, a la necesidad de computar todos aquellos elementos, sean viviendas o sean locales, que participen en los costes de ejecución, pero no a aquellos que no participen en los mismos. Por tal motivo, los elementos que en el presente supuesto participan en los citados costes de ejecución y deben ser computados han de ser exclusivamente las 14 viviendas indicadas, porque son los únicos que participan de forma real e independiente en los costes y porque tanto los



locales como las dos viviendas adicionales no participan separadamente en los mentados costes --ni pueden hacerlo-- en tanto son bienes comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal y ya quedan incluidos en el porcentaje de participación de cada una de aquellas 14 viviendas.

El órgano gestor de la subvención no ha computado los dos locales comerciales que se integran en la Comunidad de Propietarios de la calle XXX de León por no participar en los costes de ejecución de la obra de accesibilidad, pues en idéntica situación se encuentran las dos viviendas ubicadas en la planta octava del citado edificio y propiedad de la comunidad y que, sin embargo, si han sido considerados participes para el cálculo de la inversión media por elemento por esa Administración autonómica.

Asimismo, procede destacar la previsión del apartado 3 de la base séptima de la Orden FYM/611/2018, de 6 de junio, y con idéntico tenor la del apartado 3 del dispongo cuarto de la Orden de Convocatoria, que disponen que:

“Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la subvención, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal”.

En virtud de la escritura de Propiedad Horizontal del edificio las dos viviendas ubicadas en el último piso del inmueble son propiedad de la comunidad y, por lo tanto, elementos comunes, y no han participado en los costes de ejecución de la actuación.

Consecuentemente, la decisión adoptada, a nuestro juicio, no debería haber sido la contenida en la Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, de resolución de la convocatoria, consistente en denegar al beneficiario la ayuda solicitada, pues la Administración interpreta de forma sesgada el apartado 2 de la base séptima del Anexo III de la Orden FYM/611/2018 y del dispongo undécimo de la Orden de 26 de junio de 2018 (anteriormente reproducido), obviando la consideración de que **“participen en los costes de ejecución de la actuación”**, clave en la controversia objeto de la presente queja para determinar la inversión media por elemento. Esa interpretación, alejada de su verdadero espíritu y tenor literal, se mantiene en la fundamentación jurídica de la Orden de 23 de octubre de 2020 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, desestimando del recurso de reposición interpuesto.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:



Proceda a valorar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 109.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la revocación de la Orden FYM/331/2019, de 1 de abril, por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas, en lo relativo a la denegación de la subvención solicitada por D. XXX, en representación de la Comunidad de Propietarios de la calle XXX de León, y se retrotraigan las actuaciones al momento de la valoración de la inversión media por elemento, computando únicamente las 14 viviendas que participan en los costes de ejecución de las obras de accesibilidad realizadas.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López