

Suxestión dirixida á consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas para que respectando a súa autonomía, intensifique a práctica de cantas actuacións correspondan a fin de que sexan corrixidos os erros dos datos rexistrados que imposibilitan que o promotor deste expediente de queixa eleve a escritura pública a propiedade da vivenda que lle pertence, no seu debido tempo

Expediente: U.8.Q/318/24

Santiago de Compostela, 21 de maio de 2024

Sra. conselleira:

Nesta institución iniciouse expediente de queixa como consecuencia do escrito de don XXX referente ao outorgamento da escritura dunha vivenda de promoción pública agora libre, pendente da subsanación de erros noutras fincas rexistradas.

ANTECEDENTES

PRIMEIRO.- Con data do 24 de xaneiro do ano en curso, o promotor deste expediente formulou queixa ante a Valedora do Pobo, na que se indica na súa literalidade que:

“Solicité escriturar mi vivienda de promoción pública (ahora libre desde 06/07/2012) Expte: C1CD79:424- Avda XXX el 06/04/2009.

El IGVS manda comunicación (Registro de salida 26/07/2010) que la escritura fue turnada al notario Don XXX.

En la misma fecha, le comunican a mis vecinos del XXX y XXX, que ya habían escriturado la vivienda, que revisada la declaración de obra nueva se ha detectado un error al adjudicar las fincas registrales y que tenían que subsanar sus escrituras.

En el IGVS me informaron que mientras no se hagan esas subsanaciones no podemos escriturar mi vivienda (la finca registral que me corresponde fue adjudicada a una de esas viviendas), y para eso tienen que firmar el IGVS y los actuales propietarios de las viviendas.

El problema surge del XXX ya que los actuales propietarios ni se presentan, ni presentan la documentación necesaria.

En el IGVS me informan que sus servicios jurídicos han pasado el expediente al letrado de la Xunta para reclamar por vía judicial a los titulares del XXX.

Por todo lo expuesto solicito su ayuda ante la indefensión en que me encuentro.”

SEGUNDO.- A queixa foi admitida a trámite, promovendo, dende esta institución, unha investigación sumaria e informal para o esclarecemento dos supostos en que se baseaba, requirindo o preceptivo informe a ese órgano con data do 7 de febreiro.

TERCEIRO.- Con data do 29 de febreiro do 2024 (R.E. 2306/24) recíbese nesta institución un informe remitido polo IGVS, no que se fai constar literalmente o seguinte:

“INFORME en relación coa QUEIXA nº U.8.Q/318/24 presentada por Don XXX ante a oficina da Valedora do Pobo ante a imposibilidade de poder elevar a escritura pública unha finca da súa propiedade pola necesidade de rectificacións rexistras previas doutros propietarios da planta sexta dun edificio de VPP na Coruña.

- Con data 19/05/1981 firmouse polo Instituto Nacional da Vivenda a Escritura notarial de segregación, declaración de obra nova, división material e constitución de réxime de propiedade horizontal con protocolo número 798. En relación a estas parcelas o INV levou a cabo a construción dun Grupo de 600 Vivendas de Protección Oficial Expediente C1CD79 (Polígono XXX) e actual Avenida XXX.*
- Por Real Decreto de Transferencias 1926/1985 de 11 de setembro sobre traspaso de funcións e servizos a Comunidade Autónoma de Galicia en materia de patrimonio arquitectónico,*

control da calidade da edificación e vivenda este grupo pasa a ser titularidade da Xunta de Galicia e o Instituto Galego da Vivenda e Solo é o organismo competente para a súa xestión.

- *A petición da Delegación da Coruña da Consellería da Vivenda e Solo o 13/11/2008 emítese polo Arquitecto Técnico XXX un Informe de Comprobación de Declaración de Obra Nova deste grupo de vivendas no que principalmente se determina que “nas declaracións de obra nova aparecen referenciadas como casas número XXX e XXX do bloque XXX, os edificios que hoxe en día teñen o número XXX e XXX respectivamente e que o que figura como calle XXX é hoxe en día a Avenida de XXX. Tódalas vivendas estarían ben referenciadas en canto os lindeiros e número de dormitorios sempre que se substitúan as letras A por B, as letras B por C, as letras C por D e as letras D por A como se indica no mesmo”.*

Esta variación nas letras dos pisos do inmovible provocou que as escrituras de compravenda foran identificadas con erros nos números de fincas rexistras. • Desde a Área Provincial da Coruña remiten aos Servizos Centrais do IGVS información deste expediente ante a imposibilidade de rectificación rexistral das fincas da planta XXX da Avenida de XXX número XXX, debido a negativa dunha das súas propietarias (XXX Expediente C1CD79 conta XXX piso XXX letra XXX) a presentar a documentación requirida polo IGVS .

- *Así desde o ano 2010 tanto telefonicamente coma por escritos do 26/07/2010, 29/06/2020 e 20/10/2022 requiríuselle esa documentación tendo sempre un resultado infrutuoso.*

- *No Rexistro da Propiedade figura identificado o piso XXX con dous números de finca rexistral, a número XXX na que figuran como titulares XXX e XXX e a XXX na que figura como titular o IGVS. A finca XXX é a que está correctamente identificada por piso, letra e titulares. O Piso XXX adxudicado inicialmente a XXX e XXX actualmente é propiedade da súa filla XXX que o adquire por Auto do 20 de xullo de 2009 en procedemento de execución hipotecaria 1539/2008-J. A este piso XXX correspóndelle o número de finca rexistral XXX.*

- *O piso XXX que figura no Rexistro da Propiedade coma propiedade de XXX e número de finca XXX correspóndelle o número de finca XXX.*

- *O piso XXX figura adxudicado o 1/1/1983 a XXX en contrato de compravenda e está pendente de ser elevado a escritura pública debendo figurar tanto nesta como no Rexistro da Propiedade o número de finca XXX.*

- Con data 25/1/2023 remitiuse desde os servizos centrais do IGVS a Asesoría Xurídica da Xunta de Galicia informe proposta para presentación de reclamación xudicial para outorgar escritura pública de rectificación de datos rexistrados. Expediente C1CD79. Conta XXX.

CONCLUSIÓNS

Para poder elevar a escritura pública a vivenda XXX propiedade de XXX, cómpre que tanto os propietarios actuais do XXX (adxudicado inicialmente a XXX e XXX e actualmente propiedade da súa filla XXX que o adquire por Auto do 20 de xullo de 2009 en procedemento de execución hipotecaria 1539/2008-J) coma os do XXX (XXX) acudan previamente a notaría para presentar a documentación correspondente e así rectificar os números das súas fincas rexistradas. O problema é que a pesar dos reiterados esforzos tanto postais coma telefónicos levados a cabo desde a Área Provincial do IGVS na Coruña para que a actual propietaria do XXX (XXX) acuda o notario e presentar dita documentación, esta sempre se negou.”

ANÁLISE

Á vista do contido do escrito de queixa, da documentación achegada pola persoa que promoveu este expediente e do que se manifesta no informe da Administración, é preciso facer as seguintes consideracións:

Primeira: O promotor deste expediente quériase da imposibilidade de poder elevar a escritura pública unha finca da súa propiedade pola necesidade de rectificacións rexistradas previas doutros propietarios da planta sexta dun edificio de VPP na Coruña.

Segunda: O artigo 103 da Constitución Española sinala que a Administración Pública serve con obxectividade os intereses xerais e actúa de acordo cos principios de eficacia, xerarquía, descentralización, desconcentración e coordinación, con sometemento pleno á lei e ao dereito. Así, o marco xurídico vixente configura un sistema de garantías da cidadanía na súa relación coa Administración que descansa sobre mecanismos de participación, cuxa finalidade responde a facer compatible a actuación eficaz da Administración co exercicio destes dereitos.

O artigo 53 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas regula os “Dereitos da persoa interesada no procedemento administrativo”, entre eles: a) A coñecer, en calquera momento, o estado da tramitación dos procedementos nos que teñan a condición de interesados (...).

En calquera caso a Administración está obrigada a responder á cidadanía que acude a ela debendo ofrecerlle unha resposta por escrito que ademais sexa unha resposta directa, rápida, exacta e legal, fundada en tempo e forma adecuada ao procedemento que corresponda e congruente coas pretensións expresadas, todo elo con prontitude e sen demoras inxustificadas.

Terceira: A *Lei 1/2015, do 1 de abril, de garantía da calidade dos servizos públicos e de boa administración*, no seu artigo 2, Calidade dos servizos públicos, dispón:

“A cidadanía ten dereito a que se lle garanta a prestación duns servizos públicos de calidade sobre a base da proximidade, a eficiencia, a eficacia e a transparencia.”

E no artigo 3: *“A cidadanía ten dereito a unha administración eficaz que xestione os seus asuntos con imparcialidade, obxectividade e dentro do marco temporal establecido...”*

No artigo 4.Principios

“Con carácter xeral, a prestación dos servizos públicos e o funcionamento do sector público autonómico en xeral rexeranse polos principios de calidade, simplificación, claridade, boa fe, imparcialidade, confianza lexítima, proximidade aos cidadáns, coordinación e cooperación con outras administracións públicas”.

CONCLUSIÓN

Por todo o anterior, considérase necesario, en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, facer chegar a o IGVS a seguinte **suxestión**:

“Que respectando a súa autonomía, intensifique a práctica de cantas actuacións correspondan a fin de que sexan corrixidos os erros dos datos rexistrados que imposibilitan que o promotor deste expediente de queixa eleve a escritura pública a propiedade da vivenda que lle pertence, no seu debido tempo”

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución da Valedora do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación da resolución formulada, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.



Ademais, facémoslle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta se incluírá na páxina web da institución.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que a Valedora do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoa atentamente.

María Dolores Fernández Galiño
Valedora do Pobo