



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 8 0 / 1 9 9 8

La Laguna, a 19 de octubre de 1998.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Recurso de Revisión formulado por D.P.M., contra Resolución de 9 de diciembre de 1996, por la que se acuerda la subrogación mortis causa a favor de N.M.H., en el contrato de adjudicación de la vivienda de protección oficial, de promoción pública, sita en Santa Cruz de Tenerife del Grupo Juan XXIII (EXP. 61/1998 RR)*.*

F U N D A M E N T O S

I

El objeto del presente Dictamen, según el escrito de solicitud del Excmo. Sr. Presidente del Gobierno, lo constituye la propuesta de resolución del Recurso de Revisión formulado por D.P.M. contra la resolución, de 9 de diciembre de 1996, por la que se acuerda la subrogación de N.M.H. en el contrato de acceso diferido a la propiedad de la vivienda de protección oficial, de promoción pública, sita en la barriada de "Juan XXIII", término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

La solicitud de Dictamen y la competencia del Consejo para emitirlo con carácter preceptivo encuentran cobertura en los arts. 11 y 10.6 de la Ley del Consejo Consultivo (LCC), en relación este último precepto con el art. 22.9 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado (LOCE).

En cuanto a la competencia del Director General de la Vivienda para resolver sobre un recurso de revisión formulado contra la mencionada Resolución de 9 de diciembre de 1996 que dictó por delegación suya el Jefe del Servicio de Promoción

* **PONENTE:** Sr. Yanes Herreros.

Pública de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua, se debe atender a que el órgano que ha dictado un acto por delegación no puede resolver los recursos contra éste (art. 13.2,c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, LPAC); que el recurso de revisión se interpone ante el mismo órgano que dictó el acto, el cual siempre es un acto firme en vía administrativa, bien porque no existe superior jerárquico al que recurrir, bien porque no se recurrió ante él en plazo (art. 118.1 LPAC), por lo que, en este último caso, ese órgano superior no tiene competencia para conocer del acto (art. 12.1 LPAC); de donde se sigue que la competencia para conocer de él por la vía extraordinaria del recurso de revisión en el supuesto de que el acto a revisar no haya sido recurrido en vía administrativa corresponde al órgano que lo dictó.

En definitiva, la competencia para resolver del recurso de revisión corresponde al órgano que dictó el acto que se pretende revisar, salvo que se haya dictado en virtud de delegación, en cuyo caso esa competencia corresponde al delegante. La resolución de la Dirección General de Vivienda que se pretende revisar fue dictada en virtud de una delegación y contra ella cabría, como expresamente advertía su tenor, recurso ordinario ante el Viceconsejero, el cual no fue interpuesto; por consiguiente, en mérito a lo expuesto, la decisión del recurso de revisión corresponde a dicha Dirección General.

II

El presente procedimiento se inició por escrito de D.P.M., de fecha de 20 de noviembre de 1997, por la que solicitaba que se revisara la mencionada Resolución de 9 de diciembre de 1996 con base en que tenía mejor derecho a que la subrogación se realizara a su favor porque, como demostraba con un informe de la Policía Local, fechado el 5 de noviembre de 1997, habitaba la vivienda referida al principio desde hacía veintinueve años y en ella no moraba N.M.H.

Atendiendo a la expresa solicitud de que se revisara esa actuación administrativa y a la fecha del informe que la acompañaba, la Administración, fundándose en el art. 110.2 LPAC, calificó ese escrito como un recurso de revisión, basado en la segunda causa del art. 118.1ª LPAC.

Considerando la fecha de la Resolución cuya revisión se solicita, la de presentación del escrito en que se formula esa pretensión, y la del informe de la Policía Local en la que se apoya, hay que concluir que el recurso de revisión se ha formulado dentro del plazo que para los basados en el art. 118.1.2ª LPAC establece el apartado 2 del mismo artículo.

En cuanto a la legitimación del recurrente se debe considerar:

Que éste pretende la revisión de una Resolución por la que se acuerda la subrogación en un contrato de acceso diferido a la propiedad de una vivienda de protección oficial.

Que este tipo de contrato está contemplado en el art. 26,b) del Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial (aprobado por el Real Decreto 2.960/1976, de 12 de noviembre) y regulado en los arts. 33 y 132 a 137 y disposición transitoria 3ª del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, RVPO (aprobado por Decreto 2.114/1968, de 24 de julio); preceptos de los cuales resulta:

a) Que es un contrato cuyo fin es el típico de otros contratos contemplados por la legislación de viviendas de protección oficial: la satisfacción de necesidades reales, permanentes y actuales de vivienda de aquellos sectores de la población que carecen de recursos para satisfacerlas en el mercado.

b) Que en razón de ese fin es un contrato cuyo contenido y efectos están determinados legalmente sin margen para la autonomía de la voluntad y que sujeta a quienes en virtud de él acceden a la posesión de una vivienda a limitaciones derivadas de dicho fin social.

c) Que por medio de ese contrato se transfiere, al igual que sucede en el contrato de arrendamiento de vivienda, la posesión de la vivienda al concesionario reteniendo el cedente el dominio hasta que aquél abone la cantidad total estipulada, en cuyo momento y sólo en ese se produce la transmisión de la propiedad.

d) Que precisamente por el hecho de que el cesionario sólo tiene la posesión y el cedente sigue siendo propietario, hasta que no se produce el abono total del precio, se trata de una relación semejante a la de arrendamiento, como corrobora el que el art. 33.2 RVPO considere los abonos parciales del cesionario como "alquiler de la

vivienda durante la vigencia del contrato" y el que los arts. 132 y 136 RVPO, remitan a los arts. 120 y 122 del mismo, que regulan el arrendamiento para la determinación de los gastos de administración y conservación y de servicios, que el cesionario debe satisfacer al cedente y para la liquidación de las cuentas entre uno y otro en caso de resolución del contrato.

e) Que esta analogía entre el contrato de acceso diferido a la propiedad y el contrato de arrendamiento de viviendas de protección oficial determinan que, ante el silencio que el régimen legal del primero guarda respecto a la subrogación de un tercero en la posición del cesionario, se apliquen, en virtud del art. 4.1 del Código Civil, las normas sobre subrogación del contrato de arrendamiento, como tiene declarado el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 13 de julio de 1987 (Ar. 6885) y de 28 de julio de 1988 (Ar. 6544).

f) Que ese régimen de subrogación en el contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial es el que señala la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU 1994) como así resulta de su art. 1 en relación con los arts. 2 y 5 de la misma; régimen al cual, por lo demás, remite expresamente el art. 53 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, que aprueba el desarrollo reglamentario del Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre.

g) Que la disposición transitoria IIª LAU 1994, que establece el régimen normativo de los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, señala en su apartado B) quiénes son los familiares que pueden subrogarse en la posición del arrendatario, siempre que hayan convivido con el arrendatario durante los años anteriores al fallecimiento de éste. Entre dichos familiares no incluye a los nietos del arrendatario.

El instante del presente recurso de revisión es nieto del arrendatario, por ello, conforme a la disposición transitoria citada, no tiene el derecho a que se opere a su favor la subrogación y que alega para que se proceda a la revisión de la Resolución de 9 de diciembre de 1996. Tampoco de la revisión de ésta resultaría ningún beneficio jurídico en la esfera patrimonial del instante, por lo que no posee la cualidad de titular de un interés legítimo.

Careciendo por tanto de un derecho a la subrogación y de un interés legítimo en la revisión de la Resolución de 9 de diciembre de 1996, el instante no está legitimado

para pretender ésta. Esa falta de legitimación activa obliga a que, conforme al último inciso del art. 113.1 LPAC, se inadmita el presente recurso de revisión como así declara la propuesta de resolución.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución es conforme a Derecho.