

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 27 de junio de 2002 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja de carácter colectivo que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado en el que los interesados exponían:

Que en junio de 1993 se les adjudicó una vivienda de protección oficial promovida por el Ayuntamiento de Sallent de Gallego y financiada mediante Convenio con el I.S.V.A.

El citado Ayuntamiento a partir de esa fecha reclama a los adjudicatarios el I.V.A. sin que los adjudicatarios tengan claro el precio de venta de las viviendas, ya que nunca han llegado a firmar el contrato de compraventa, ni les han entregado factura alguna.

Igualmente las citadas viviendas adolecen de determinadas deficiencias que fueron puestas en conocimiento del Ayuntamiento promotor, y al no ser subsanadas, interpusieron un recurso contencioso-administrativo en el que ha recaído sentencia de fecha 15-12-2001.

Las citadas viviendas no han obtenido la Calificación Definitiva, y cuando se han dirigido a la Diputación General en solicitud de información, les dicen que es posible que no la obtengan nunca, y que no pueden hacer nada, ya que el Ayuntamiento paga puntualmente el préstamo.

Los presentadores de la queja manifiestan que son ellos los que están pagando ese préstamo, y todavía no tienen ni contrato privado de compraventa ni escritura.

Segundo. - Admitida la queja a trámite con fecha con fecha 22 de julio de 2002 se solicitó información al Director General de Vivienda y Rehabilitación de la D.G.A. y al Alcalde del Ayuntamiento de Sallent de Gallego sobre el estado de la referida cuestión y concretamente sobre en qué régimen y en qué fecha están calificadas provisionalmente las viviendas, cuál es el motivo por el que no se otorgan los contratos o escrituras de compraventa, quién ha pagado la aportación inicial y quién paga el préstamo hipotecario de las viviendas.

Igualmente se solicitó la remisión del Convenio suscrito entre el I.S.V.A. y el Ayuntamiento de Sallent, copia de la Calificación provisional y copia del estudio económico y de la escritura de préstamo hipotecario.

Tercero.- Con fecha 25 de septiembre de 2002 se recibió la información así como la documentación solicitada al Ayuntamiento de Sallent en la que se pone de manifiesto que:

«En 1989 se suscribió un Convenio entre la Consejería de Ordenación del Territorio, Obras Públicas y Transportes de la Diputación General de Aragón y este Ayuntamiento para construcción de 10 viviendas de Protección Oficial. Conforme se desprende del mismo, se da un préstamo al Ayuntamiento, previa comprobación de las certificaciones de obra expedidas por los técnicos. El préstamo es a devolver durante 25 años.

En 1993 se remite al ISVA de Aragón Acta de Recepción Provisional de las obras de urbanización y construcción, para su calificación definitiva. Asimismo se adjunta fotocopia del certificado final de la dirección de la obra y de la Memoria de final de obra.

En mayo y octubre de 1992 el Ayuntamiento publica las condiciones de promoción y la lista de adjudicatarios de las viviendas construidas.

En 1994 se realiza un nuevo Convenio, modificando el anterior.

En agosto de 1994, DGA formula reparos para su subsanación. En diciembre de 1994 se dirige escrito a los adjudicatarios sobre precio de la vivienda y forma de pago.

En 1994 se suscriben Escrituras de Agrupación, Declaración de Obra Nueva y Configuración en Régimen de Propiedad Horizontal, y de

Préstamo Hipotecario otorgada entre el ISVA y el Ayuntamiento y en 1995 de Declaración de Obra Nueva.

En febrero de 1995 la Dirección de la Obra emite informe.

En marzo de 1996 se dirige escrito por el Ayuntamiento a la dirección de la obra.

En octubre de 1996 indica lo que queda por subsanar para obtener la calificación definitiva.

Marzo de 1996: informe sobre humedades.

1998: Informe técnico.

1998: escrito solicitando de nuevo la calificación definitiva

1998: respuesta del ISVA

2000: Se solicita de nuevo calificación definitiva de las viviendas que no tienen problemas. Y contestación del ISVA.

En el momento actual, tras la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón se está procediendo a llevar a cabo las obras necesarias para dar cumplimiento a la misma y solucionar las deficiencias para obtener la calificación definitiva.»

Cuarto.- El 1 de octubre de 2002 se recibió la información solicitada al Director Gerente de Vivienda y Rehabilitación en la que se pone de manifiesto que:

«1.- Con fecha 9 de mayo de 1989 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Sallent de Gállego y el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón para financiar la construcción de 10 viviendas protección oficial promovidas por el Ayuntamiento en terrenos de propiedad municipal.

2.- Mediante el referido convenio el Ayuntamiento asume la cualidad de promotor de las citadas viviendas y el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón concede al Ayuntamiento, con destino a dicha promoción, una financiación por importe equivalente al presupuesto protegible de las obras,

que asciende a 52.045.265'- pesetas, con el límite correspondiente al módulo vigente en el momento de la concesión de la calificación provisional como Viviendas de Promoción Pública.

3.- Según los datos que constan en el expediente, las especiales características de la zona y la configuración del solar, situado junto al río, hicieron necesaria la realización de obras de urbanización por importe superior al inicialmente prevista, superando con ello el presupuesto total de las obras el máximo admisible para las viviendas de promoción pública.

Por este motivo el Ayuntamiento de Sallent de Gállego solicitó la modificación del convenio suscrito en el sentido de que las viviendas fueran calificadas como viviendas de Protección Oficial de Régimen General, modificación que se llevó a cabo mediante la firma de un nuevo convenio el 25 de mayo de 1994, en el que las viviendas se califican como de Protección Oficial de Régimen General y se establece como límite de financiación el correspondiente a este tipo de viviendas.

En la cláusula duodécima del referido convenio el Ayuntamiento se obliga a adjudicar las viviendas a los solicitantes que reúnan las condiciones para ser adjudicatarios de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Con fecha 8 de agosto de 1994, se firmó la escritura de préstamos hipotecario por importe de 73.891.390 pesetas, estableciéndose como forma de pago la siguiente:

a) El 5% del capital prestado en el momento de la adjudicación de las viviendas.

b) El 95% restante, que devengará un interés del 5% anual será devuelto en el plazo de 25 años contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario.

La aportación inicial del 5% fue ingresada por el Ayuntamiento y las cuotas de amortización de cada una de las viviendas son recaudadas por la empresa encargada de la recaudación a los respectivos adjudicatarios de las mismas.

5.- Finalizadas las obras se detectaron problemas humedades de condensación en el interior de algunas viviendas, por lo que no se otorgó la calificación definitiva de la promoción.»

Quinto.- El 2 de octubre de 2002 se recibió un escrito de los presentadores de la queja junto con el que acompañan un Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Sallent de Gallego de 28 de agosto de 2002 en el que consta que, tras la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, se adjudicaron las obras de reparación precisas para dar solución a los defectos existentes, y aunque dos de los vecinos de las viviendas afectadas habían manifestado su disconformidad con todas o algunas de las obras ya se ha llegado a un acuerdo con ellos.

Los presentadores de la queja manifiestan su satisfacción ya que en parte con dicho Acuerdo y la realización de las obras se han resuelto algunos de sus problemas, sin embargo siguen sin obtener un documento que les acredite como propietarios de las viviendas.

Sexto.- El 23 de octubre de 2002, a la vista de todas las informaciones y documentación recibida, se solicitó al Ayuntamiento de Sallent de Gallego ampliación de información para que nos indicara si con independencia de que las citadas viviendas no hayan obtenido la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial, existe algún problema jurídico que impida el otorgamiento de las escrituras de compraventa y subrogación en el crédito hipotecario de los compradores de las viviendas promovidas por ese Ayuntamiento mediante Convenio con el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

El Ayuntamiento nos indica por escrito de fecha 21 de noviembre de 2002 que hasta que las viviendas no obtengan la Calificación definitiva de Viviendas de Protección Oficial, no es posible otorgar escrituras según se desprende de la Cláusula decimoséptima de la escritura de préstamo hipotecario y de la reglamentación de Viviendas de Protección Oficial.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Las viviendas fueron promovidas por el Ayuntamiento de Sallent de Gallego, inicialmente, como viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública y financiadas por el Instituto del Suelo y la Vivienda de

Aragón, al amparo de lo dispuesto en los artículos 40 y 48 del Real Decreto 3148/78 de 10 de noviembre, y las condiciones de financiación se establecieron en el Convenio suscrito el 5 de julio de 1989 entre el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes y el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Sallent de Gallego.

Segunda.- El 12 de enero de 1993, una vez finalizadas las obras se procede a la recepción provisional de las mismas por parte del Ayuntamiento promotor según consta en el Acta de 12 de enero de 1993, y se remite la documentación de final de obra al I.S.V.A. para el otorgamiento de la Calificación Definitiva.

Las especiales características de la zona y la configuración del solar hizo necesario realizar obras de urbanización por importe superior al inicialmente aprobado superando con ello el presupuesto máximo admisible para poder calificar las viviendas como de Promoción Pública. Por ello, con fecha 25 de mayo de 1994, se procede a modificar el Convenio suscrito en el sentido de calificar las viviendas como de Protección Oficial de Régimen General y ampliar la financiación con el importe correspondiente a este tipo de viviendas, según los precios máximos de venta regulados en el artículo 11 del citado Real Decreto.

Tercera.- El 8 de agosto de 1994 se firma la Escritura de Préstamo Hipotecario y División del mismo, y se constituye Primera y especial Hipoteca a favor del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón sobre cada una de las fincas descritas en el expositivo I de la escritura, comprometiéndose el Ayuntamiento de Sallent a ceder las fincas hipotecadas en régimen de arrendamiento o propiedad, a aquellas personas que reúnan los requisitos del artículo 49 del Real Decreto 3148/78 y de conformidad con las normas de adjudicación de viviendas de Promoción Pública vigentes, circunstancia que se ha cumplido según consta en la documentación obrante en el expediente.

Ese mismo día, el Servicio Provincial de Huesca remite un escrito al Ayuntamiento en el que le comunica determinados reparos técnicos para que sean subsanados previamente a la concesión de la Calificación Definitiva.

Como consecuencia de esa comunicación con fecha 18 de febrero de 1998 el Ayuntamiento remite un escrito al I.S.V.A. en el que solicita nuevamente la Calificación Definitiva pues manifiesta que se han reparado

todas las deficiencias excepto el problema de humedades de condensación ya que los titulares de las viviendas afectadas no dan respuesta. El I.S.V.A. al citado escrito responde con fecha 26 de febrero manifestando que no es posible otorgar la Calificación sin que previamente estén corregidas las humedades.

El 17 de febrero de 2000, nuevamente el Ayuntamiento solicita la Calificación Definitiva Parcial para las viviendas que no tienen problemas, ya que los titulares de las viviendas con problemas han interpuesto un Recurso Contencioso Administrativo. A lo que el I.S.V.A. con fecha 9 de marzo de 2000 responde negativamente, ya que considera que no es ni técnica ni administrativamente posible.

Cuarta.- El artículo 18 del Real Decreto 3148/78 establece que previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, el Ente público competente inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada, y advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa subsanable comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para la subsanación y concesión de dicha Calificación. Si las deficiencias no son subsanables o no se subsanan, el I.S.V.A. de conformidad con lo establecido en el art. 19 debería haber denegado la Calificación Definitiva de forma motivada y siendo esta resolución susceptible de recurso de alzada.

En ese caso, y según dispone el artículo 19 ya citado, los adquirentes de las viviendas cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor podían haber optado entre resolver el contrato (lo que lleva implícito la devolución de las cantidades entregadas a cuenta), o bien en el plazo de tres meses desde la denegación, la rehabilitación del expediente a su favor con el compromiso, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo concedido al promotor.

Quinta.- En el mismo sentido en la condición novena del Convenio suscrito el 25 de mayo de 1994 se señala que dará lugar al vencimiento inmediato y consiguiente resolución del préstamo total o parcial entre otras “si

las viviendas por cualquier causa, perdiesen su calificación de viviendas de Protección Oficial”, resolución que igualmente deberá ser motivada por el I.S.V.A.

Sexta.- En las actuaciones no se ha seguido el procedimiento establecido, por lo que se ha producido una situación de indefensión de los adjudicatarios adquirentes de las viviendas que abonaron el 5% del precio de las viviendas como aportación inicial y han venido pagando al I.S.V.A. las cuotas de amortización del préstamo durante todos estos años, sin que hasta el momento dispongan de un documento privado ni público de compraventa.

Séptima.- La cláusula decimoséptima de la Escritura de préstamo hipotecario establece que el Ayuntamiento de Sallent de Gallego se compromete a ceder las fincas hipotecadas a aquellas personas que reúnen las condiciones de beneficiarias conforme al artículo 49 del Real Decreto 3148/78 de 10 de noviembre (requisito que reúnen los presentadores de la queja), y el I.S.V.A. prestamista consiente desde esa fecha la subrogación de los adquirentes en el préstamo e hipoteca que afecten a las viviendas y garajes adquiridos, siempre que se subroguen en la responsabilidad personal y notifiquen al Instituto en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura la adquisición y subrogación.

Octava.- Las obras de reparación de las viviendas han sido adjudicadas e iniciadas, y se ha llegado a un acuerdo con los vecinos que manifestaron su disconformidad con todas o algunas de las obras indicadas.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 471985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

RECOMENDACIÓN

Que por parte del Ayuntamiento de Sallent de Gallego se proceda con la mayor brevedad a otorgar las escrituras públicas de compraventa y subrogación en el préstamo hipotecario, contemplando en dicho documento el

estudio económico que refleje los importes de las cuotas de amortización pagadas por los adjudicatarios al Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón durante todos estos años.

Que sin perjuicio del procedimiento que corresponda, se proceda por parte del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón a la concesión o denegación motivada de la Calificación Definitiva de las viviendas.

Agradezco de antemano la colaboración de V.I. y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

28 de Noviembre de 2002

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE