

Expte. DII-1318/2002-11

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

## I.- ANTECEDENTES

**Primero.-** Con fecha 15 de noviembre de 2002 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado en el que el interesado exponía, que va a proceder a la firma de un contrato de compraventa de una vivienda de Protección Oficial cuya obra está iniciada, ya que reúne todos los requisitos que la norma establece, y dentro de aproximadamente dos años, terminará la obra y se procederá al otorgamiento de las escrituras de compraventa.

**Segundo.-** Según manifiesta, le han informado que esos mismos requisitos tienen que cumplirse tanto en la fecha del otorgamiento del contrato como el día que se otorgue la escritura. Manifiesta su preocupación ya que es posible que dentro de dos años, una vez se finalicen las obras y le otorguen escritura, sus circunstancias personales hayan variado, ya que es posible que se case y en ese caso le han informado que habría que sumar sus ingresos a los de su marido incluso si la vivienda la adquiere con bienes privativos.

Esa situación le parece injusta, ya que le han dicho que en el caso de no cumplir los requisitos no sólo pierde las ayudas, sino que no puede comprar la vivienda, después de llevar dos años pagándola.

**Tercero.-** Admitida la queja a trámite se solicitó información al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre:

1. - Qué establece la normativa aplicable en cuanto al cumplimiento de los requisitos para adquirir una vivienda de Protección Oficial, y en qué

momento se analiza si se cumplen o no los mismos y mediante qué procedimiento.

2. - Si se puede elevar a documento público un contrato de compraventa de una vivienda de protección oficial aunque el comprador no tenga derecho a las ayudas.

**Cuarto.-** Con fecha 13 de febrero de 2003 se recibió contestación del Director General de Vivienda y Rehabilitación de ese Departamento en el que señala que:

*“1. - El momento en el que se comprueba el cumplimiento de los requisitos que permiten acceder a la financiación cualificada por adquisición de una vivienda de Protección Oficial de nueva construcción es el de la presentación de la solicitud.*

*El procedimiento de concesión de financiación cualificada por adquisición de vivienda está regulado en la Orden de 4 de julio de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y el artículo 5 de la misma señala el plazo y documentación que deben ser aportados por los interesados, y es en ese momento cuando se comprueba el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas, tanto por el Decreto 180/2002 del Gobierno de Aragón, como por el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

*No obstante, el párrafo 4 del citado artículo establece que, en el supuesto de que la resolución de concesión de financiación cualificada se emita sobre la base de un contrato privado, la citada Resolución se condicionará a que el interesado aporte la correspondiente escritura pública, y en el caso de que existan diferencias entre el contrato y la escritura, se emitirá una nueva Resolución modificando la anterior.*

*Por tanto, en el supuesto de que en la escritura aparezca alguna variación respecto al contrato privado o un nuevo adquirente de la vivienda, cuyos datos no fueron aportados en el momento de presentar la solicitud de las ayudas, como es lógico, se le solicita la presentación de la documentación necesaria para comprobar que reúne los requisitos exigidos por las normas que regulan la financiación de viviendas protegidas.*

*Hay que tener en cuenta por otra parte que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12, párrafo 1 del R.D. 1/2002, los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada son los ingresos familiares*

*declarados por cada uno de los miembros de la unidad familiar, con independencia de su régimen económico matrimonial.*

*2. - En el supuesto de que la vivienda esté siendo construida en suelo adjudicado por la Administración, en los Pliegos de Cláusulas que regulan la enajenación de las parcelas, generalmente se establece que las viviendas construidas en ellas han de ser adjudicadas o vendidas a personas que reúnan los requisitos exigidos por las normas de financiación de las viviendas de protección oficial.*

*De lo expuesto se desprende que aquellas personas que no cumplen las condiciones exigidas por la normativa reguladora del Plan de Vivienda para acceder a la financiación cualificada, no pueden adquirir una vivienda de estas características.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

Estudiado el contenido de la queja y analizados los informes remitidos se pone de manifiesto que:

**Primero.-** El artículo 5 de la Orden de 4 de junio de 2002 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia y suelo del Plan 2002-2005, establece que “el plazo para solicitar la financiación cualificada será como máximo de dos meses contados desde la fecha del contrato de compraventa o adjudicación, o de la escritura pública de compraventa”. La solicitud debe hacer constar el sistema de financiación, e ir acompañada de la documentación que la Orden señala y entre otras cosas de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ello quiere decir que si la vivienda se adquiere mediante contrato de compraventa, el plazo para solicitar la financiación es de dos meses contados desde la fecha del otorgamiento.

**Segundo.-** El artículo 7 del Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005, establece que los ingresos familiares se acreditarán de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero. El citado artículo 12 señala que los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los

ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía en número de veces el salario mínimo interprofesional corregida (según apartados 3 y 4 del mismo artículo), de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada.

De conformidad con lo señalado, debe presentarse la última declaración de la Renta con plazo de presentación vencido, junto a la solicitud de financiación de la adquirente de la vivienda, en el plazo marcado por la norma, en este caso, la declaración de renta de la presentadora de la queja, ya que es ella sola la que compone la unidad familiar.

**Tercero.-** El artículo 6 de la Orden de 4 de junio de 2002 señala que, la competencia para resolver el reconocimiento a la financiación cualificada es del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del municipio donde se lleve a cabo la actuación, y el plazo para resolver será de seis meses desde la solicitud, siendo el silencio negativo.

**Cuarto.-** El artículo 5, 4 de esta Orden señala que si “la resolución de concesión de financiación cualificada se emite sobre la base de un contrato privado, la citada resolución se condicionará a que el interesado aporte la correspondiente escritura pública, que deberá ser aportada en el plazo de tres meses contados a partir de la calificación definitiva o declaración final de la vivienda, cuando el contrato privado se haya celebrado con anterioridad a dicha calificación, continua diciendo que “en el caso de que exista diferencias entre el contrato privado y la escritura pública que supongan una modificación de la cuantía de las ayudas, se emitirá una nueva Resolución modificando la anterior”.

**Quinto.-** Del texto literal del citado artículo se desprende que si el contrato privado de compraventa se ha celebrado con anterioridad a la terminación de la obra y al otorgamiento de la calificación definitiva, debe presentarse la escritura pública de compraventa, en el plazo de tres meses desde esa fecha. En los supuestos de que el promotor de las viviendas haya obtenido préstamo cualificado, la citada escritura será de compraventa y subrogación en el préstamo hipotecario.

Así se regula en el artículo 17 del Real Decreto 1/2002 que dice, que el préstamo cualificado al adquirente podrá concederse bien por subrogación de estos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor,

o directamente.

En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la escritura, interrumpe tanto el periodo de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este periodo y determina el inicio del periodo de amortización.

La subsidiación con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización del préstamo tiene efectividad a partir de la subrogación por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y en su caso el reconocimiento previo del derecho por parte de la Comunidad Autónoma.

**Sexto.-** De todo ello se desprende que cuando la norma se está refiriendo a que *“en el caso de que existan diferencias entre el contrato privado y la escritura pública que supongan una modificación de la cuantía de las ayudas, se emitirá una nueva Resolución modificando la anterior”*. Es decir, se examina el cumplimiento de los requisitos del adquirente en la fecha del documento privado de compraventa y se resuelve provisionalmente sobre las que le corresponden, y posteriormente una vez presentada la escritura pública, se confirma la resolución o se modifica la misma en cuanto a las cuantías reconocidas. Se trata de examinar exclusivamente las circunstancias que supongan una modificación de la cuantía de las ayudas, (subsidiación de los préstamos y subvenciones), para realizar una adaptación de las cifras provisionalmente aprobadas.

Las circunstancias que pueden modificar la cuantía de las ayudas son la superficie útil de la vivienda, y en su caso la del garaje y el trastero, el precio total de la misma, y los ingresos familiares, en el supuesto de que figure en la escritura un nuevo adquirente u otras circunstancias que hubieran modificado la decisión inicial.

En ese caso, se emitirá una nueva resolución adaptándola a la nueva situación, y en su caso ampliando las ayudas, reduciéndolas o denegándolas. Lo que no prevé la norma en ningún caso es que la modificación de dichas circunstancias produzca la resolución de la venta, que se produciría en todo caso entre el comprador y vendedor, y en función de lo pactado.

**Séptimo.-** La obligación de vender las viviendas a personas que reúnan los requisitos exigidos por las normas de financiación de las viviendas de Protección Oficial, en el caso de que se trate de viviendas construidas sobre suelo adjudicado por la Administración, parece lógica que sea exigible

en el momento en que se otorgue el contrato de compraventa, ya que es en ese momento, cuando se produce la obligación de uno de los contratantes de entregar una cosa determinada y del otro de pagar por ella el precio cierto.

**Octavo.-** No resulta proporcionado ni se deduce de norma jurídica alguna, que si en el momento de adquirir la vivienda mediante contrato privado de compraventa, se cumplen todos los requisitos establecidos para acceder a la financiación cualificada, el posible incumplimiento derivado de circunstancias personales (como el contraer matrimonio, el tener mayores ingresos, el aumentar la composición familiar etc...) al finalizarse la edificación, y una vez otorgada la escritura pública (proceso en el que pueden transcurrir años), y subrogado en el crédito hipotecario, llevase a una pérdida de la vivienda. Máxime cuando no existe mala fe, y cuando se trata de circunstancias sobrevenidas que difícilmente pueden conocerse o preverse en el momento en que se decide la compra. Lo contrario produciría que los ciudadanos que reuniendo los requisitos exigidos por la norma en el momento de adquirir la vivienda, que después de realizar un esfuerzo económico durante una serie de años en la compra de la misma, pueden encontrarse en una situación de inseguridad jurídica.

Por otra parte se trata de una relación contractual entre el promotor y el comprador ajena a la administración y una vez otorgada la escritura pública, el incumplimiento de los requisitos puede conllevar la pérdida de las ayudas, pero no la resolución de la venta, ya que en ese caso sería necesario disponer de un marco normativo que lo estableciera, y regulara.

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

## **RECOMENDACIÓN**

Que en la norma que regula el procedimiento de tramitación de las solicitudes de financiación cualificada se establezca y regule con claridad en qué momento se obtiene el derecho a la obtención de financiación, qué circunstancias detalladas modifican el mismo, en qué sentido concreto y con qué consecuencias jurídicas, y en tanto esto se establezca, se entienda que una vez reconocido por la Administración el cumplimiento de los requisitos del adquirente para obtener financiación cualificada, la variación de las circunstancias personales con posterioridad a la fecha del otorgamiento del contrato privado de compraventa y una vez otorgada la Escritura Pública, únicamente produce efectos en cuanto a las cuantía de las ayudas, sin que ese hecho invalide el contrato de compraventa.

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

**18 de Marzo de 2003**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**