

Expte. DI-505/2009-11

**Sr. GERENTE
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.
C/ San Pablo, 61
50003 ZARAGOZA**

8 de junio de 2009

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 26 de marzo de 2009 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a lo siguiente:

“Es propietaria de una vivienda en la parcela 18 de Valdespartera promovida por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda. Según el contrato de compraventa que firmó en el año 2007, la obra debía ser entregada en octubre de 2008, salvo retraso justificado. En enero de 2009 recibió la primera y única comunicación en la que le manifestaban las causas justificadas del retraso y la nueva fecha de firma de escritura y entrega de llaves para mayo de 2009. Asimismo, se establecía la fecha de fin de obra para el 31 de enero de 2009.

Tras varias visitas a la obra y comprobar la lentitud del avance de ésta, se ha dirigido en diversas ocasiones a la promotora preguntando por el retraso, y en todo momento ha recibido la misma respuesta, se desconocen los motivos y la fecha en que se terminarán las obras. El interesado se queja de la falta de información, y formalidad por parte de la Sociedad Municipal.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 2 de abril de 2009, se solicitó información a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre las causas del retraso, la fecha de finalización y entrega de las viviendas y sobre qué información se ha facilitado a los compradores de viviendas. Dicha petición de información se reiteró el 20 de mayo de 2009, al no haberse obtenido respuesta.

Tercero.- El 3 de junio pasado se recibió en esta Institución escrito del Director Gerente de la Sociedad Municipal en el que pone de manifiesto lo siguiente:

“La constructora HORCONA, en un informe presentado a petición de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., argumenta los retrasos sufridos en la ejecución de las obras de la Parcela 18 debido a varias incidencias o cambios propuestos por la Dirección Facultativa ocurridos durante la construcción del edificio. A título enunciativo han sido las siguientes: excavación por bataches en todo el perímetro de la obra debido a la inestabilidad de las tierras, cambio del tipo de cimentación en bloque sur con cambio de zapatas, imposibilidad de trabajar debajo de la línea de media tensión por prohibición de Endesa provocando que no se pudiese ejecutar el forjado adyacente, problemas de suministro de carpinterías de aluminio, las condiciones meteorológicas retrasaron las acometidas de los trabajos de jardinería así como el de pintura de fachadas, y la necesidad de colocar instalaciones complementarias de telecontrol.

Estas medidas fueron consensuadas y aprobadas en su día por la Dirección Facultativa, quien ha emitido informe a las alegaciones presentadas por la empresa constructora en el que consideran que, teniendo en cuenta las circunstancias de un inusitado proceso edificatorio en el polígono Valdespartera, es aceptable el retraso acumulado toda vez que se entendió prioritario alcanzar una digna ejecución de la obra antes que cumplir plazos que no habrían aportado el resultado exigible.

Con fecha 25 de mayo de 2009 ha tenido entrada en la Sociedad Promotora, por parte de la empresa constructora, visado del proyecto final de obra de la Dirección Facultativa.

La Sociedad Municipal presenta con fecha 26 de mayo de 2009 la solicitud de Calificación Definitiva de VPA en el Gobierno de Aragón (su concesión suele tardar alrededor de 30 días). Según la normativa actual, al tratarse de inmuebles de VPA, se acuerda un plazo máximo de entrega de la vivienda, aparcamiento y trastero a la parte compradora de tres meses contados desde la obtención de la Calificación Definitiva de Viviendas Protegidas expedida por la DGA, salvo que dicho plazo fuera prorrogado por el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Durante este tiempo, está prevista la preparación de las escrituras de compraventa y subrogación, en su caso, al préstamo hipotecario; así como los trámites necesarios para la obtención del alta de suministros en servicios generales y la contratación del administrador de fincas.

Por último, indicarle que para el día 9 de junio de 2009, se va a invitar a los compradores a visitar sus viviendas; visita que supone la observación de las deficiencias que pudiera encontrar en su vivienda y que, le ofreceremos la oportunidad de plasmarlas en la hoja de deficiencias que se adjuntará en la documentación que se entregará el día de la firma de la

escritura y entrega de llaves.”

Cuarto.- Nada menciona la Sociedad Municipal sobre la información que se ha facilitado a los compradores de las viviendas en relación con el retraso de la obra desde enero de 2009, fecha en la que según la presentadora de la queja recibió la única comunicación y en la que le indicaban que la nueva fecha de la escritura y entrega de llaves se aplazaba hasta mayo de 2009, lo cual es el motivo de esta queja.

Los compradores de las viviendas tenían prevista la entrega en octubre de 2008, posteriormente se les indica que sería mayo de 2009 (7 meses más tarde) y al haberse presentado la solicitud de Calificación Definitiva ante la DGA el 26 de mayo de 2009 y ser un trámite que tarda alrededor de 30 días, no se obtendrá la Calificación Definitiva antes del 26 de junio de 2009, disponiendo la promotora de un plazo de tres meses desde dicha fecha, según la normativa de aplicación, para entregar las viviendas a los compradores, es decir que en el supuesto de que las viviendas obtengan la Calificación Definitiva a finales de junio de 2009, tendrían como fecha límite para la entrega de las viviendas, finales del mes de septiembre de 2009, casi un año más tarde del inicialmente previsto.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La Ley 16/2006, de 28 de diciembre de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón en su artículo 3 establece que tienen la consideración de consumidores y usuarios las personas físicas o jurídicas y las entidades asociativas sin personalidad jurídica que, en concepto de destinatarios finales, adquieren, utilizan o disfrutan productos, bienes o servicios de naturaleza pública o privada.

En su artículo 4, señala los derechos básicos de los consumidores y entre ellos, el reconocimiento, protección y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales, y el derecho a la información veraz, suficiente, comprensible inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los distintos productos, bienes y servicios de naturaleza pública o privada susceptible de uso y consumo, de acuerdo con la normativa vigente.

El artículo 6 de la citada Ley considera como objeto de especial protección “las viviendas, públicas o privadas y sus servicios comunitarios, tales como fluido eléctrico, gas, agua, saneamiento y ascensor, así como la prevención de incendios”. Por otra parte el artículo 18, establece una especial protección en materia de vivienda a los adquirentes de las mismas por su condición de bienes duraderos.

Segunda.- El derecho a la información se regula en los artículos 24 a 27 de la Ley 16/2006, de 28 de diciembre de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón y a estos efectos es de señalar que la obligación de informar es exigible a los sujetos responsables de la producción y venta de los bienes, es decir, a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U, que es la promotora de las viviendas y la que ha suscrito el contrato de compraventa.

En el presente supuesto, se señala en el contrato de compraventa la fecha de entrega de la vivienda, y se establece la salvedad de “salvo retraso justificado”.

No procede valorar si los motivos del retraso están o no justificados, la presentadora de la queja a lo que se refiere es a la situación de impotencia que le produce el desconocer en qué situación se encuentra la edificación y cuándo le entregarán la vivienda. Consideramos, que siendo que la única información que se ha facilitado en enero de 2009 es la de que la nueva fecha de entrega sería mayo de 2009, y transcurrido dicho plazo nuevamente se ha incumplido, debería facilitarse a los adquirentes de las viviendas una información detallada, máxime cuando ha sido requerida en diversas ocasiones y no se les ha facilitado.

III.- RESOLUCIÓN

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 he considerado conveniente formular la siguiente **RECOMENDACIÓN**

Que por esa Sociedad Municipal en este supuesto concreto, y en todos aquellos casos en que se produzca un retraso en la entrega de las viviendas, se facilite a los adquirentes una información detallada, concreta y periódica de la situación de las obras, del trámite en que se encuentra el expediente de Calificación Definitiva y del resto de extremos que puedan afectar a los interesados o que sean requeridos por éstos.

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.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE

