

Expte. DI-1135/2009-11

EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA

11 de noviembre de 2009

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 18 de junio 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 que:

Con fecha 28 de diciembre de 2004 adquirió una vivienda de protección oficial con garaje y trastero sita en la calle Alcubierre nº 12 del Barrio de Casetas construida al amparo del expediente VPA- 50/14/2000. Uno de los vecinos le indicó que no podía aparcar su coche, ya que no tenía plaza de garaje. En su escritura de compraventa aparece que"tiene como anejo en la planta semisótano el cuarto trastero nº 3, así como el uso y disfrute de la zona situada en planta semisótano debidamente delimitada entre el aparcamiento 3 y el cuarto trastero 4, con una superficie aproximada de once metros cuadrados...."

Solicitó información en el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y con fecha 25 de mayo de 2005 recibió una carta en la que le dicen que no tiene plaza de garaje, ni zona de uso o disfrute y solicitan de la Comunidad de vecinos que repinten las líneas en zona de garaje y borren las que delimitan la zona de uso o disfrute señalada como garaje nº 2. Le informa que inicialmente se iban a construir 5 plazas de garaje para las cinco viviendas existentes pero que por problemas de espacio hubo que eliminar una que es la que le corresponde.

Antes de la firma de la escritura de compra de la vivienda la D.G.A. dio el visto bueno al contrato en el que se indicaba la existencia de esta zona y por eso en la Escritura de compra aparece la compra de dicha zona.

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 26 de junio de

2009, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la cuestión planteada, y concretamente se solicitó nos remitieran fotocopia de la Calificación Provisional y Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial del expediente referenciado, fotocopia del contrato de compraventa que se visó por el departamento, así como fecha del visado y fotocopia de la Escritura de declaración de Obra Nueva.

Dicha solicitud de información, al no haber sido remitida, se reiteró el 5 de agosto y el 2 de octubre de 2009, sin que se haya recibido respuesta alguna por parte de la Administración.

Tercero.- A pesar de que la Administración no ha remitido la información solicitada, de la documentación adjuntada por la presentadora de la queja se deduce lo siguiente:

1.- El expediente lo promovió la sociedad civil de propietarios "ALCUBIERRE 12, C.B." y obtuvo la Declaración final de Viviendas Protegidas el 21 de octubre de 2002, y su diligencia anexa de 28 de octubre de 2002, en la citada Declaración Final (Calificación Definitiva del expediente), la vivienda adquirida por la presentadora de la queja no tiene vinculada ninguna plaza de garaje.

2.- En el proyecto constructivo del expediente, existe un primer plano en el que figuran 5 plazas de garaje, numeradas del 1 al 5 y cinco trasteros. El 12 de septiembre de 2002, desde la Subdirección Provincial de Suelo y Vivienda, se requirió a la promotora del expediente para que se subsanasen ciertos reparos técnicos reflejados en el informe realizado como consecuencia de la solicitud de declaración final del expediente constructivo, ya que alguna de las plazas de garaje no cumplía con las dimensiones establecidas por la norma, y como consecuencia de ello existe una modificación del proyecto de septiembre de 2002, fin de obra de edificio de viviendas de protección oficial garajes y trasteros, en la que se anula la plaza de aparcamiento nº 2 (que es el adquirido por la presentadora de la queja).

3.- El 21 de septiembre de 2004, dos años después de otorgada la declaración final del expediente, la presentadora de la queja adquiere mediante contrato privado la vivienda 1º A del edificio y un trastero de 3,21 m² y *el uso y disfrute exclusivo en la planta semisótano, de una zona debidamente delimitada entre la plaza nº 3 y el cuarto nº 4, señalada y rotulada con el nº 2 con una superficie de 11 m².* Al contrato de compraventa le dio el visto bueno la Diputación General de Aragón por Resolución de 2 de diciembre de 2004, por la que se autoriza la transmisión de la vivienda.

4.- Una vez que la presentadora de la queja consulta la situación de su plaza de garaje con el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Servicio de Inspección de Fianzas y Vivienda inicia actuaciones y por parte de los técnicos se realiza una inspección en la

que se pone de manifiesto que las dimensiones de las plazas de aparcamiento números 3 y 4 no se ajustan a la Calificación Definitiva otorgada, si bien la plaza nº 3 cumple las dimensiones mínimas, no cumple la plaza nº 4, y el espacio rotulado como 2 no se ajusta a las condiciones de la Calificación Definitiva, ni a los planos de final de obra. Como consecuencia de ello, con fecha 5 de mayo de 2005 por Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se imponen medidas de protección de la legalidad a la Comunidad de propietarios, y emite una Resolución que rectifica el error de hecho producido en la Resolución de 2 de diciembre de 2004 por la que se autorizó la transmisión de su vivienda.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La presentadora de la queja manifiesta en su escrito que pretende que la Diputación General de Aragón anule la Resolución por la que se imponen medidas de protección de la legalidad y se requiere a la Comunidad de Propietarios para que realicen el correcto pintado de las plazas de garaje adaptando las mismas al contenido de la Calificación Definitiva, lo que exime de cualquier derecho sobre el uso y disfrute de la zona de garaje a la presentadora de la queja.

A este respecto hay que indicar que, la superficie cuyo uso y disfrute le ha sido vendido debería estar computada entre las cuatro plazas de aparcamiento existentes en la Calificación Definitiva, ya que la superficie útil total de la planta una vez descontada la de los trasteros, debe incluirse como superficie útil de las plazas de garaje, como indica la Ordenanza 34 de garajes aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas por la Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970, ampliadas por la Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974 y modificaciones introducidas por Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981 que define a los garajes, como todo local destinado a la guarda de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos, establece unas dimensiones mínimas de las plazas, y también señala una superficie útil mínima incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobra, etc...

La existencia o no de un derecho real sobre dicho espacio común, así como determinar si la venta del mismo por un particular es ajustada a derecho corresponde determinarlo al ámbito jurisdiccional, y no a la Administración que ha calificado definitivamente únicamente cuatro plazas de garaje, ya que la quinta plaza que primitivamente existía en proyecto se suprimió antes del otorgamiento de la Calificación Definitiva por no cumplir la Ordenanza de aplicación.

La calificación definitiva tiene por objeto la comprobación por la Administración del cumplimiento de la normativa aplicable a la edificación terminada y realizada al amparo de la Calificación Provisional y su efectiva adecuación a las obras autorizadas, pero no concede ningún derecho ni al promotor ni a los futuros adquirentes de las viviendas construidas, más bien sirve, a efectos instrumentales, para determinar el cómputo de buena parte de las cargas que asumen promotores y adquirentes de las viviendas de protección oficial en razón de los beneficios que disfrutan.

Segunda.- La presentadora de la queja también manifiesta que antes del otorgamiento de la escritura de compraventa de la vivienda, la Diputación General de Aragón dio el visto bueno al contrato de compraventa en el cual se indicaba que la citada vivienda tenía como anejo en la planta semisótano el cuarto trastero nº 3, así como el uso y disfrute de la zona situada en planta semisótano debidamente delimitada entre el aparcamiento 3 y el cuarto trastero nº 4.

De la documentación aportada por la presentadora de la queja se deduce que inicialmente se solicitó la Calificación Provisional de 5 viviendas, 5 trasteros y 5 plazas de garaje, y esto es lo que aparece en los planos del proyecto, al no haberse remitido la copia de la calificación provisional solicitada se desconoce cual es el contenido concreto de la misma, pero al realizarse la solicitud de declaración final se pone de manifiesto que algunas de las plazas de garaje no cumplen la anchura mínima libre y la dimensión mínima de calle tampoco se cumple con respecto a la plaza nº 2. Advertidos esos reparos técnicos, se solicitó la subsanación y se aprobó la modificación presentada consistente en suprimir la plaza nº 2, según plano del arquitecto director visado por el C.O.A., que sustituyó al anteriormente presentado, y la Calificación Definitiva se concedió para 5 viviendas, cinco trasteros y 4 plazas de garaje.

Al haberse presentado para su visado y autorización de venta el contrato privado, la Administración debería haber detectado que se incluía en el mismo la transmisión del uso y disfrute de un espacio en planta sótano que no existía ni se definía en la Calificación Definitiva, y no fue así, sino que por Resolución de 2 de diciembre de 2004 se dio el visto bueno al mismo sin advertir ese hecho. Posteriormente en el año 2005 advertido el error, se emite una nueva Resolución que rectifica el mismo.

Es lógico pensar que en la declaración de obra nueva y división horizontal debía constar el derecho real de uso y disfrute sobre ese espacio vinculado a la vivienda adquirida, ya que ese contrato de compraventa se eleva a escritura pública en esos mismos términos. Dicha escritura es uno de los documentos que el promotor debe presentar al solicitar la calificación definitiva de las viviendas, y por parte de la Administración debería comprobarse antes de concederla que hay una coincidencia entre la descripción de la obra nueva, los planos de final de obra y el contenido de la

Calificación Definitiva.

El artículo 14 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida, reformada por Ley 9/2004 de 20 de diciembre establece que las viviendas protegidas de Aragón no podrán ser cedidas en propiedad, arrendamiento, precario o por cualquier título, ni gravadas con derechos reales, salvo el de hipoteca, sin autorización administrativa previa de la Administración. El citado artículo continúa diciendo que esta autorización tendrá lugar conforme a las siguientes reglas:

El transmitente deberá presentar un modelo de contrato que será aprobado por los Servicios provinciales del departamento competente en materia de vivienda. Al mismo tiempo que presente el modelo de contrato o con posterioridad a su aprobación, el transmitente deberá acreditar que el futuro adquirente de la vivienda cumple los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate y se halla inscrito en el registro de solicitantes de Vivienda protegida. Si queda acreditado, los servicios provinciales del departamento competente en materia de vivienda autorizarán la transmisión. El transmitente deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo autorizado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

Al autorizar la venta mediante el contrato privado, debería comprobarse por parte de la Administración, estos extremos, pero además que el objeto de la transmisión, la vivienda y en su caso los anejos vinculados coinciden con los descritos en la Calificación Definitiva del expediente. De esa forma, si lo hubiera advertido en ese momento la compradora hubiera podido conocer su situación y haber optado por la solución que más hubiera convenido a sus intereses.

Tercera.- El artículo 19 de la Ley 4/1985 de 27 de junio reguladora del Justicia de Aragón establece la obligación de colaborar con esta Institución en los siguientes términos:

1.- Todos los poderes públicos y entidades afectadas por esta Ley están obligados a auxiliar al Justicia en sus investigaciones.

2.- Las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia o a aquel en quien delegue, las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.

El artículo 20 señala que las actuaciones que se practiquen durante una investigación se llevarán a cabo con reserva absoluta. El

Justicia podrá, no obstante, incluir su contenido en el informe anual a las Cortes o en cualquiera de sus comunicaciones a la Comisión correspondiente.

III.-RESOLUCION

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 resuelto:

1.- Formularle la siguiente **SUGERENCIA**: Sin perjuicio de que la resolución de este supuesto concreto competa determinarlo al ámbito jurisdiccional, para evitar en lo sucesivo estas situaciones, y en aras a la seguridad jurídica de los compradores o adjudicatarios de viviendas, que por esa Administración, antes de la concesión de la Calificación Definitiva de los expedientes de viviendas de Protección oficial, compruebe que la descripción de la escritura de la declaración de obra y división horizontal coincide en todos sus extremos con la calificación definitiva o declaración final de viviendas de protección oficial y con los planos de final de obra, y en su caso, se insten las correcciones pertinentes en dicha escritura para adaptarla a lo que finalmente se va a calificar y a las modificaciones de proyecto aprobadas en el transcurso de la obra.

De la misma forma debe tenerse en cuenta esa coincidencia y ese contenido en los contratos de compraventa que se presenten para su visado o para solicitar la autorización de venta.

2.- Recordarle el deber legal establecido en el artículo 19 de la citada Ley, de colaborar con esta Institución en sus investigaciones.

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

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE