



Ayuntamiento de Daya Nueva
Sra. Alcaldesa-Presidenta
Av. Generalísimo, 5
DAYA NUEVA - 03159 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 1501660
=====

Asunto: Rescisión contrato vivienda promoción pública.

Sra. Alcaldesa-Presidenta:

Con fecha 5/2/2015 se presentó en esta Institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que tras la expropiación de la vivienda de su madre por ensanchamiento de un vial público, en Daya Nueva, convino con el Ayuntamiento la adquisición de una vivienda de protección oficial de régimen especial, que construyó el Ayuntamiento, firmando contrato de compraventa con fecha 16/10/2007, abonando la cantidad de 15460,85 € en concepto de entrega a cuenta (12884,04 €) y en concepto de IVA (2576,81) con fecha 9/2/2006. Posteriormente, y ante la imposibilidad de asumir el préstamo, por el fallecimiento de su madre y la pérdida de su puesto de trabajo, en 2010 presentó ante el Ayuntamiento un escrito señalando la imposibilidad de llevar a cabo la compra de la vivienda y solicitando la devolución de las cantidades abonadas, sin que el Ayuntamiento diera ninguna respuesta, y reiterando su solicitud con fecha 8/3/2012, sin que se haya recibido respuesta formal por parte del Ayuntamiento, siendo conocedor que con fecha 12/3/2014 se ha solicitado por el Ayuntamiento de Daya Nueva una solicitud de desclasificación de la vivienda, pero sin darle ninguna solución.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, requerimos al Ayuntamiento de Daya Nueva y a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 21/10/2015	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es Twitter: @elSindic		

El Ayuntamiento de Daya Nueva nos remite informe en el que se indica:

PRIMERO.- En el año 2003 el Ayuntamiento de Daya Nueva inició una promoción de cuatro viviendas de protección oficial en Régimen Especial obteniéndose en noviembre de ese mismo año 2003 una Resolución de la Conselleria de medidas excepcionales para la adjudicación de dichas viviendas a unas personas determinadas como consecuencia de la concurrencia de circunstancias concretas referidas a la situación económica particular de cada una de ellas, entre las que se encontraba D. (...).

SEGUNDO.- En la Resolución de calificación de las viviendas, primeramente provisional y luego definitiva, se detalla el importe de venta de cada una de las viviendas, 64.420,20 €, y el importe máximo a financiar por préstamo cualificado, 51.536,16 €, siendo la diferencia de ambas cantidades 12.884,04 €.

TERCERO.- Finalizada la construcción de las viviendas, el interesado firmó en 2006 un contrato de compraventa con el Ayuntamiento, haciendo entrega de la cantidad de 12.884,04 € correspondientes al precio de la vivienda, esto es 2.576,81 €, tal y como consta en los justificantes aportados por el interesado en su queja ante el Síndic de Greuges. Cantidades que fueron destinadas a pagar la construcción de la vivienda y la correspondiente declaración de IVA ante la Agencia Tributaria.

Al mismo tiempo que se iniciaron los trámites ante la Conselleria para solicitar la financiación cualificada. Solicitud que fue desestimada ya que, según la resolución de Conselleria, D. (...) no cumplía los requisitos exigidos por la legislación vigente para obtener las ayudas necesarias para la adquisición de las viviendas y subsidiación del correspondiente préstamo.

CUARTO.- Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento, justificando el carácter excepcional que había tenido la tramitación del expediente, solicitó a Conselleria una nueva resolución con el fin de dar solución al problema.

Para ello se tuvo que hacer el desistimiento del expediente en trámite.

QUINTO.- Finalizados los trámites anteriores, en diciembre de 2007, D. (...) obtuvo la financiación cualificada para acceso a la vivienda, restando únicamente subrogarse en el préstamo correspondiente a la vivienda que le había sido adjudicada y formalizar la compraventa en escritura pública. Trámites que no pudieron llevarse a cabo por imposibilidad del interesado.

SEXTO.- En el año 2010 tiene entrada en registro del Ayuntamiento escrito de D. (...) manifestando su imposibilidad de adquirir la vivienda y solicitando cita con el Alcalde para tratar este asunto. No se tiene constancia documental en el Ayuntamiento sobre la celebración de dicha reunión ni las decisiones que pudieron adoptarse.

SÉPTIMO.- A partir del año 2012 se han producido repetidas reclamaciones por parte de D. (...) en representación de D. (...), como consecuencia de las cuales y con el fin de dar una solución al problema, el Ayuntamiento ha dirigido en dos ocasiones escritos solicitando a la Conselleria la desclasificación de la vivienda de D. (...) con el fin de sacarla a pública subasta.

A la vista de los antecedentes expuestos sólo resta informar que en el momento actual y tras varias conversaciones telefónicas con Conselleria únicamente nos ha sido reclamada la devolución de la resolución de visado y concesión de financiación cualificada, sin que hasta la fecha se nos haya comunicado nada respecto a la situación en que se encuentra la vivienda.

Por otra parte, desde el Ayuntamiento se han mantenido conversaciones y reuniones con el Servicio de Asistencia a Municipios de Diputación para establecer los trámites a seguir para

la venta de las viviendas y cancelación del préstamo sin que hasta la fecha se nos haya informado al respecto.

Es evidente que la solución del problema no es sencilla por cuanto que confluyen circunstancias en las que se ven implicadas varias partes, no sólo el Sr. (...) y el Ayuntamiento:

Por un lado se necesita la intervención de Conselleria para liberar la vivienda de su calificación actual y poder sacarla a subasta pública, por otro lado es necesario clarificar la situación del préstamo con la entidad bancaria, pues hay que tener en cuenta que se trata de un préstamo con unas características concretas de acuerdo a un plan de vivienda que actualmente no está en vigor y que a juicio de Conselleria, no serían aplicables a un nuevo comprador de la vivienda, y por otro es necesario tramitar un expediente de subasta en el que entraría en juego un tercero adjudicatario.

Todo ello sin olvidar que desde el año 2008 el Ayuntamiento está asumiendo el pago de las cuotas del préstamo siendo necesario determinar quién y el modo en que se deberán reembolsar dichos importes.

Por tal motivo se ha solicitado asistencia a Diputación Provincial ya que sólo mediante la venta de la vivienda en subasta pública podrá el Ayuntamiento, si procede, reembolsar a D. (...) la cantidad de 12884,04 (considerando que la cantidad de 2576,81 fueron pagadas a la Agencia Tributaria en la correspondiente declaración de IVA y por el tiempo transcurrido desde febrero de 2006 hasta mayo de 2010, en que el interesado manifiesta su intención de no adquirir la vivienda, no hay posibilidad de hacer ninguna reclamación ante la AEAT).

Por su parte, la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente nos informa que:

El promotor de la vivienda que motiva la queja es el Ayuntamiento de Daya Nueva, habiéndose resuelto el contrato por el cual fue adjudicada la misma a petición del interesado, siendo los acuerdos que se alcanzaron para ello materia que no es competencia de esta Conselleria, ya que es únicamente la resolución de la relación contractual entre el Ayuntamiento y el adjudicatario, en consecuencia el posible incumplimiento de los pactos acordados en su día deberá ser reclamado al Ayuntamiento.

Por lo que respecta a la posibilidad de descalificación de la vivienda, el art.10.4 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005, establece que no podrán ser objeto de descalificación voluntaria las viviendas hasta transcurridos 15 años desde la calificación definitiva, plazo que no ha transcurrido. Idéntica disposición se recoge en el Decreto 92/2002 de 30 de mayo del Gobierno Valenciano en su art.14.5.

Recibidos los informes, le dimos traslado de los mismos al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose íntegramente en su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, de los informes remitidos por la Administración, y de las alegaciones presentadas por el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

En resumen, lo que solicita el interesado es que el Ayuntamiento de Daya Nueva proceda a la devolución de las cantidades pagadas a cuenta de la vivienda que figuraban en el contrato de compraventa suscrito, y que por causas sobrevenidas, no pudo adquirir.

El Ayuntamiento de Daya Nueva hace referencia en su escrito de alegaciones a las dificultades para proceder a la devolución de las cantidades correspondientes en base a varios argumentos, referidos todos ellos a la dificultad de proceder a la descalificación de la vivienda, y a la venta de la misma a fin de recuperar las cantidades con las que hacer frente a la devolución.

Sin embargo, hay que citar lo dispuesto en la propia cláusula novena del contrato de compraventa suscrito entre el Ayuntamiento de Daya Nueva y el interesado en la que se indica que

El impago o incumplimiento de los plazos y condiciones reseñados en la estipulación segunda facultará al promotor, a su elección, para exigir el cumplimiento de lo pactado y el pago de las cantidades no satisfechas o resolver de pleno derecho la compraventa de conformidad con lo establecido en el artículo 1504 del Código Civil. En este segundo supuesto el comprador perderá el 30% de las cantidades otorgadas hasta la fecha del requerimiento, en concepto de indemnización por los perjuicios causados al promotor.

Por lo que, en aplicación de dicha cláusula, el Ayuntamiento de Daya Nueva queda obligado a devolver las cantidades aportadas por el interesado a la firma del contrato, que son 12884,04 € además de los 2576,81 € abonados en su momento en concepto de IVA, excepto el 30% en concepto de indemnización establecido, puesto que, a la vista de la citada cláusula resolutoria, el cálculo de la devolución ha de realizarse sobre el total de las cantidades pagadas a cuenta, sin excluir el IVA, con independencia del tiempo transcurrido entre la fecha de la firma del contrato y el desistimiento realizado por el interesado.

Respecto a la existencia de dicha cláusula, no corresponde a esta Institución determinar si ésta pudiera ser considerada como abusiva, dado el elevado porcentaje de retención que se reconoce a favor del vendedor en casos como el que nos ocupa, en los que la compraventa no llega a materializarse por causas sobrevenidas, como son la precariedad laboral o la denegación del préstamo hipotecario o de la subrogación por parte de la entidad bancaria. Sin embargo, y dado que la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio ha anunciado su voluntad de aprobar una nueva normativa en materia de vivienda, podría considerar la posibilidad de incluir en esa nueva normativa una regulación de las cláusulas indemnizatorias en los contratos de compraventa de viviendas, libres o protegidas, determinando que en los casos en los que la resolución del contrato de compraventa por parte del comprador venga motivada por la no conformidad de la entidad financiera con la subrogación del préstamo hipotecario o la no concesión del solicitado, y en los supuestos en los que la causa sea la precariedad laboral, se procederá a la devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta, o al menos fijar los límites de la indemnización en un porcentaje menor, a fin de que la resolución, en estos supuestos, sea menos gravosa para el comprador. Señalar que la Comisión asesora de cláusulas abusivas dependiente del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad ya en 2001 informó favorablemente un contrato de compraventa que recoge estas previsiones.

En virtud de todo lo expuesto, y de conformidad con lo previsto en el art.29. de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, consideramos oportuno **RECOMENDAR** al **Ayuntamiento de Daya Nueva** que, de acuerdo con la cláusula novena del contrato de compraventa suscrito entre éste y el interesado, proceda en el menor tiempo posible a la devolución de todas

las cantidades entregadas a cuenta por el interesado, incluidas las entregadas en concepto de IVA, salvo el 30% fijado en concepto de indemnización por los perjuicios causados al promotor.

Igualmente, consideramos oportuno formular a la **Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio** la **SUGERENCIA** de que considere la posibilidad de incluir, en futuras normas relativas a vivienda, una regulación de las cláusulas indemnizatorias en los contratos de compraventa, para que, en el supuesto de resolución del contrato por la no conformidad de la entidad financiera con la subrogación del préstamo hipotecario o la no concesión del solicitado, o por causas sobrevenidas derivadas de la precariedad laboral soportada por el comprador, se proceda a la devolución de la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta; todo ello, especialmente en el caso de las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art.29.1 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana