

Promoción

Valor i efecte QP/QD

2451-11

RPA - HPO
MQC

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Sección Tercera

Rollo de apelación número [REDACTED]
Dimanante del recurso ordinario [REDACTED] Barcelona
Parte apelante: [REDACTED]
Parte apelada: Generalitat de Catalunya

SF

SENTENCIA Nº 764

Ilmos. Sres.
Magistrados
Manuel Táboas Bentanachs
Francisco López Vázquez
Eduardo Rodríguez Laplaza

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Govern Jurídic de la Generalitat

10 NOV. 2015

Director General
d'Administració Contenciosa

En la ciudad de Barcelona, a veintiocho de octubre de dos mil quince.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, constituida al efecto para la votación y fallo, ha visto, en el nombre de S.M. el Rey, el recurso de apelación seguido ante la misma con el número de referencia, promovido, en su calidad de parte apelante, a instancia de [REDACTED], representada por el procurador de los tribunales Sr. [REDACTED], contra la

Generalitat de Catalunya, representada por su letrada, en su calidad de parte apelada, y atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 12 de los de Barcelona, en los autos de su referencia arriba indicada, se dictó sentencia de fecha 28 de diciembre de 2.012, desestimando el recurso contencioso-administrativo presentado.

SEGUNDO. Interpuesto contra tal resolución recurso de apelación, admitido y formulada oposición, fueron remitidas las actuaciones a esta Sala, donde, comparecidas las partes, se señaló la votación y fallo para el día 20 de octubre de 2.015. Ha sido ponente el Ilmo. Sr. ~~XXXXXXXXXXXX~~ que expresa el parecer unánime del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El escrito de apelación, en contra de lo que sostiene la apelada, cumple con el formalismo exigido por el artículo 85 de la ley jurisdiccional, cuando establece los requisitos que necesariamente ha de reunir el escrito de interposición, entre los cuales el de su razonamiento explicativo de las alegaciones en que se fundamenta, donde se contiene una suficiente crítica de la sentencia que constituye su objeto, mediante la precisión de las infracciones que en ella puedan haberse cometido a juicio de la parte recurrente, con indicación concreta de la norma o normas en que aquel se basa, sustentándose el recurso, en lo sustancial, precisamente en la valoración efectuada en la sentencia de instancia, que la apelante considera inadecuada, de la naturaleza y efectos de la cédula de calificación provisional en el caso de una vivienda de protección oficial.

SEGUNDO. Respecto de tal cuestión tiene declarado la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1.999 (Sección 3ª, recurso 13616/1991) lo siguiente:

"SEGUNDO. El artículo 16 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de viviendas de protección oficial, atribuye a la calificación provisional la naturaleza de acto de trámite inicial, a partir del cual el promotor debe comenzar la ejecución de las obras que, una vez concluidas

llevarán, si se cumplen los requisitos legales, a la calificación definitiva y consiguiente obtención de los beneficios derivados de este sistema de promoción de vivienda. **La calificación provisional, por lo tanto, podrá crear expectativas de futuros beneficios, pero no es acto constitutivo de derechos adquiridos.** Dada esta naturaleza de la calificación provisional, no se concilia con ella las exigencias procedimentales que para la revisión de oficio se establecen en los artículos 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, exigencias que hay que referirlas a actos definitivos o que sean declarativos de derechos. Resulta, por tanto, lógico que si, antes de que transcurran los plazos para obtener la calificación definitiva, se descubren irregularidades que avocarían a la denegación de ésta, no sea necesario esperar a un momento posterior para privar de validez al expediente."

Por su parte, la sentencia del mismo tribunal de 6 de octubre de 1.987 (Sección Cuarta), establece lo que sigue:

"PRIMERO. (...) la referencia que se hace en la sentencia a la naturaleza de la calificación provisional, que el apelante considera cuestión ajena al tema debatido, viene determinado por la documentación complementaria en la que el apelante se apoya para basar su pretensión, y no teniendo aquella, dado su carácter, cobertura suficiente para determinar la fijación definitiva del precio de venta de las viviendas de protección oficial, tampoco lo puede tener la certificación, provisional y complementaria, expedida por el Secretario de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de Madrid seis días después del otorgamiento de aquella **calificación provisional, que sólo puede concretar, de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto 3148/78 de 10 de noviembre, el correspondiente modulo susceptible de revisiones periódicas, pero no señalar el precio final de venta de las viviendas, que es determinación reservada a la calificación definitiva, según preceptúan expresamente los artículos 127 del Reglamento de 24 de julio de 1968 y 18 del citado Decreto 3148/78; pero es que, además, el precio de venta en este tipo de viviendas está perfectamente determinado en el mencionado artículo 11, así como en las órdenes ministeriales que fijan anualmente el modulo aplicable (...)**"

Y no otra cosa resulta de la lectura del tenor literal del contenido del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda cuando, tras

atribuir en su artículo 16 a la solicitud de calificación provisional la consideración de trámite inicial, al regular la concesión de la calificación definitiva en su artículo 18, establece que es en ella donde constará el precio de venta de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el 11 del presente Real Decreto, **“vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva”**. Artículo 11 donde también se explicita el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección para cada área geográfica homogénea, en función de cierto módulo aplicable y vigente **“en la fecha de la concesión de la calificación definitiva”**. Autorizando a continuación la revisión del módulo en todo caso y expresamente cuando se hayan percibido cantidades a cuenta o concertado la venta antes del momento en que las viviendas han de calificarse definitivamente.

De otro lado, la sentencia del mismo tribunal de 1 de marzo de 1.994 (recurso 26/1991), recuerda que la calificación definitiva, más que una simple declaración de derechos, comporta la atribución de un régimen jurídico singular a unas viviendas determinadas, que a su vez implica derechos y obligaciones para promotores y adquirentes, aunque sin olvidar que son éstos los beneficiarios últimos del sistema.

De todo lo cual cabe deducir: a) que el singular régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, implicando derechos y obligaciones tanto para los promotores como para los adquirentes, considera a estos, y no a aquellos, como los beneficiarios últimos del sistema precisados de especial tutela, razón por la cual nos hallamos ante precios no de mercado, sino específicamente tasados en función de unos módulos aplicables; b) que, constituyendo la cédula de calificación provisional un acto de mero trámite inicial del expediente, y por más que sea un acto administrativo en el que se fijan inicialmente las bases económicas, jurídicas y técnicas de la construcción a realizar, así como los beneficios inherentes a la misma, bases a las que ha de atenerse el promotor o titular de la cédula, los precios de venta finales se establecen en la cédula de calificación definitiva, siendo los vigentes en su fecha; c) que, en consecuencia, no cabe sujetar las cédulas de que se trata al régimen general de las licencias administrativas, en cuanto resulte en principio de aplicación a estas el régimen jurídico vigente al momento de su solicitud.

TERCERO. A partir de tales consideraciones, y más allá de cuestiones referidas al préstamo que la apelante hubiese solicitado y obtenido, a los beneficios fiscales o de otra índole que razonablemente esperase obtener, o al perjuicio que eventualmente pudiera derivársele, cuestiones que no constituyen el objeto de este proceso, no observa esta Sala tacha alguna de ilegalidad en el

contenido de la disposición transitoria sexta, ni de incoherencia en su relación con las cuarta y quinta, del Decreto autonómico 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda en Catalunya 2009-2012, entrado en vigor antes de otorgarse la calificación definitiva del caso y por ello finalmente considerado y aplicado en las resoluciones impugnadas con absoluta independencia de la solicitud verbal que se relata en la sentencia de instancia como efectuada por la apelante el 23 de septiembre de 2.009, tras una mínima modificación del proyecto constructivo originario.

Refiriéndose su disposición transitoria cuarta a las actuaciones de promoción de viviendas que hubiesen obtenido calificación provisional pero no obtenido el préstamo convenido antes de su publicación, permitiendo que se acojan a la financiación, ayudas y régimen jurídico del nuevo decreto, siempre que lo soliciten en plazo. La quinta a las solicitudes aún pendientes de calificación provisional presentadas antes de la entrada en vigor del decreto, a las que aplica la normativa vigente en el momento de la solicitud, sin perjuicio de opción en plazo para acogerse a sus disposiciones. Y la disposición transitoria sexta, aplicada a la apelante, dispone, en lo que aquí interesa, que las promociones que ya hayan obtenido un préstamo convenido al amparo del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo, se acogerán a las previsiones contenidas en el nuevo decreto, y las personas o entidades promotoras recibirán las subvenciones previstas en su capítulo 2.

Siendo así que tanto la existencia de un préstamo ya concedido cuyo importe sin duda habrá de repercutir en su momento el promotor a los futuros adquirentes, como el momento de su solicitud y obtención, no resultan en absoluto indiferentes a la hora de establecer las distintas regulaciones transitorias aplicables a los diversos casos expuestos, como ya se expone en la nota informativa del director general de coordinación y seguimiento de los programas de vivienda reproducida en la sentencia de instancia. Resultando por tanto razonable y prudente el que en las resoluciones administrativas impugnadas se modifique la calificación provisional al amparo del nuevo decreto, estableciendo a su tenor que, una vez transcurrido el plazo de 25 años de alquiler a que quedaban inicialmente sujetas las viviendas de la promoción de autos, su precio de venta final por metro cuadrado será el máximo correspondiente a una vivienda del mismo régimen y la misma ubicación, en la fecha de la transmisión.

CUARTO. Atendidos los términos del artículo 139.2 de la ley jurisdiccional y no observándose razones que justifiquen su no imposición, procede efectuar

expresa condena en costas en la presente alzada a la parte apelante, bien que hasta el límite que se dirá. Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de [REDACTED] contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 12 de los de Barcelona de fecha [REDACTED]. Con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas por las actuaciones seguidas con motivo de esta apelación, bien que limitadas a la cantidad máxima de **400 euros (cuatrocientos euros)** en concepto de honorarios de letrado.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciendo saber que es **firme** y contra ella no cabe recurso de casación. Con certificación de la misma y atento oficio en orden a la ejecución de lo resuelto, procédase a la devolución al Juzgado de procedencia de las actuaciones recibidas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, constituido en audiencia pública. Doy fe.