



Sr. S. de Vega, Presidente y  
Ponente

Sr. Ramos Antón, Consejero  
Sra. Ares González, Consejera  
Sr. Herrera Campo, Consejero

Sr. Píriz Urueña, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 27 de diciembre de 2019, ha examinado el *procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por D. yyyy*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

## **DICTAMEN**

### **I**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

El día 29 de noviembre de 2019 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por D. yyyy, debido a los daños y perjuicios derivados de la actuación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente durante la tramitación del visado del contrato privado de compraventa de vivienda suscrito con la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 2 de diciembre de 2019, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 597/2019, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por la Resolución de 5 de febrero de 2014, de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. S. de Vega.

**Primero.-** El 22 de junio de 2018 D. yyyy presenta una reclamación de responsabilidad patrimonial ante la Administración autonómica, por considerar



que la actuación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente durante la tramitación del visado del contrato privado de compraventa de vivienda suscrito con la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, ha sido contraria a derecho y le ha producido un daño que no tiene el deber jurídico de soportar. Alega que la dilación en el procedimiento –debida a la denegación en sede administrativa de las solicitudes presentadas y a la desestimación de los recursos interpuestos, con un constante incumplimiento de los plazos de resolución– ha supuesto la imposibilidad de acceder finalmente a la compra de la vivienda en cuestión, pese a haber visto estimadas todas sus pretensiones en sede contencioso-administrativa.

Los daños y perjuicios totales por los que reclama se cuantifican en 119.771,5 euros.

El reclamante aporta la siguiente documentación:

- Contrato privado de compraventa de vivienda de protección pública en régimen de vivienda joven de Castilla y León suscrito el 2 de febrero de 2009 con la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1.

- Sentencia 471/2015, de 10 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso-administrativo de Valladolid, en la que se estima el recurso interpuesto contra la Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de 6 de julio de 2011, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución del jefe del Servicio Territorial de Fomento de xxx2, de 23 de noviembre de 2009, por la que se deniega la ayuda económica solicitada como adquirente de vivienda joven en Castilla y León.

- Sentencia del mismo Tribunal, de 23 de octubre de 2015, dictada en el procedimiento ordinario 720/2014, por la que se resuelve la impugnación efectuada por el reclamante –en sentido estimatorio– de la Resolución del Director General de Vivienda y Arquitectura de 9 de septiembre de 2009 que estima parcialmente el recurso de alzada interpuesto contra la resolución del jefe del Servicio Territorial de Fomento de xxx2 de 20 de febrero de 2009 por la que se denegaba el visado del contrato privado de compraventa, así como la impugnación efectuada por la Administración –en sentido desestimatorio– de la Resolución de 20 de noviembre de 2009, del jefe del Servicio Territorial de



Fomento, por la que se reconoce el visado de la vivienda en virtud de silencio administrativo.

- Resolución de 28 de julio de 2011 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, por la que se resuelve el recurso extraordinario de revisión interpuesto contra la precitada Resolución de 9 de septiembre de 2009 del Director General de Vivienda y Arquitectura.

- Acuerdo de disolución del contrato de compraventa de la vivienda firmado por el reclamante y por la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 el 29 de junio de 2017.

- Providencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo núm. 3 de xxx2, dictada en el procedimiento ordinario 140/2009, a través de la que se reclama nuevamente a la Administración el envío del expediente completo.

- Informe técnico de valoración de las rentas no percibidas por el reclamante desde la firma del contrato de compraventa de la vivienda hasta el acuerdo de disolución del mismo.

- Documento descriptivo de la hipoteca joven.

Solicita la práctica de prueba documental consistente en la expedición de informes por parte de la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado (en adelante Muface) y de Acción Social de la Dirección General de la Policía, con el fin de acreditar, de un lado, las cantidades que habría percibido en caso de haber escriturado la vivienda en el año 2009 y, de otro, la inexistencia actual de dichas ayudas económicas.

**Segundo.-** El 5 de julio, admitida a trámite la reclamación interpuesta, se dicta resolución de nombramiento de instructor que se notifica al reclamante el día 21 del mismo mes.

**Tercero.-** El 9 de julio se solicita la emisión de informe al Servicio Territorial de Fomento de xxx2, como servicio cuyo funcionamiento ha ocasionado la presunta lesión indemnizable.



**Cuarto.-** El 10 de julio se solicita informe a la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, relativo a la fecha de recepción del visado de compraventa remitido por el Servicio Territorial de Fomento de xxx2 y a la fecha de comunicación al interesado de la recepción del mismo y de convocatoria para la reunión en la que se procedió a disolver el contrato.

**Quinto.-** El 3 de agosto la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 emite el informe solicitado, en el que se indica que el 2 de agosto de 2016 se notificó al reclamante el reconocimiento favorable de su visado, su derecho a la obtención de financiación cualificada y se le requirió para la formalización de la transmisión en documento público. Sin embargo, el 13 de octubre el reclamante solicita el aplazamiento de la transmisión e información sobre el procedimiento de concesión de las ayudas y el préstamo al que puede subrogarse. El día 18 de octubre se le facilita la información solicitada y se vuelve a solicitar el contrato original visado "cuestión que se realiza con fecha 21 de octubre de 2016 por la Dirección General de Vivienda". Tras diversas reuniones con el reclamante se firma disolución de mutuo acuerdo del contrato privado de compraventa de la vivienda el 29 de junio de 2017.

**Sexto.-** El 13 de agosto se procede a practicar la prueba documental solicitada por el reclamante. Así, se requiere tanto al Servicio de Acción Social de la Jefatura Central de Recursos Humanos y Formación de la Dirección General de la Policía como a Muface, informe sobre las ayudas existentes para la compra de primera vivienda en el año 2009 y su existencia actual.

**Séptimo.-** El 28 de agosto la directora del Servicio Provincial de Muface de xxx2 informa que las ayudas económicas para la adquisición de vivienda por los mutualistas durante el año 2009 consistían en la cobertura de 0,20 puntos del tipo de interés de los préstamos hipotecarios entregados por entidades de crédito para la adquisición durante ese año de primera vivienda para domicilio habitual, siempre que el mutualista hubiese presentado su solicitud en plazo y cumpliera todos los requisitos exigidos en la convocatoria. Se indica asimismo que la última convocatoria tuvo lugar en 2012 y que esta información ya fue comunicada al reclamante el 21 de febrero de 2018.

**Octavo.-** El 11 de septiembre el jefe de la Unidad de Prevención de Riesgos Laborales y Acción Social de la Dirección General de la Policía informa que las ayudas para la adquisición de primera vivienda consistían en compensar



los gastos de escritura notarial derivados de la escritura pública de compraventa de la primera vivienda, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009, con un importe máximo de 800 euros. Asimismo se significa que en la fecha de emisión del informe no existen ayudas económicas por dicho concepto, dado que el subprograma en que se encuadraban fue suprimido en el año 2012.

**Noveno.-** El 9 de noviembre se emite por el Servicio Territorial el informe mencionado en el antecedente de hecho tercero, en el que se considera que los daños alegados no quedan acreditados y que el derecho a reclamar había prescrito con anterioridad a la interposición de la reclamación.

**Décimo.-** El 22 de noviembre se concede trámite de audiencia al reclamante.

**Decimoprimer.-** El 3 de diciembre presenta alegaciones en las que rebate el contenido de diversos informes obrantes en el expediente y solicita la reiteración de la petición de informe a Muface (por considerar que el informe emitido no responde a lo solicitado). Incrementa la indemnización solicitada en 800 euros –en concepto de ayuda para la adquisición de primera vivienda que le habría sido otorgada por Acción Social de la Dirección General de la Policía- que pasa a cuantificar en 120.571,5 euros. Aporta como documentación un escrito de la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 de 14 de octubre de 2016, en el que se deja constancia de la solicitud de aplazamiento por el reclamante de la formalización de la transmisión, entre otros motivos, porque no le ha sido notificado el visado del contrato y un resumen de los plazos excedidos por la Administración durante la tramitación del visado y las ayudas económicas asociadas a la compra de la vivienda.

**Decimosegundo.-** El 5 de diciembre de 2018 se formula propuesta de orden desestimatoria de la reclamación, por entender que si bien la reclamación se ha interpuesto fuera del plazo de un año previsto en el artículo 67.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no puede ser inadmitida por haberse ya iniciado y sustanciado el procedimiento administrativo de responsabilidad patrimonial.

**Decimotercero.-** El 13 de noviembre de 2019 la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente emite informe jurídico en el que se informa favorablemente la desestimación de la reclamación pero por motivos



diversos a los de la propuesta informada. Así, se considera que la reclamación “debería considerarse presentada en plazo y analizarse el fondo del asunto”.

**Decimocuarto.-** El 20 de noviembre de 2019 se formula nueva propuesta de orden desestimatoria de la reclamación adaptada al informe jurídico emitido.

En tal estado de tramitación, se dispuso la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emitiera dictamen.

## **II CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**1ª.-** El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.i), 1º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Primera emitir el dictamen según lo establecido en el apartado tercero, 1.g) del Acuerdo de 6 de marzo de 2014, del Pleno del Consejo, por el que se determina la composición y competencias de las Secciones.

**2ª.-** El procedimiento se ha instruido con arreglo a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con las especialidades que se recogen en relación con los procedimientos de responsabilidad patrimonial.

No obstante, cabe poner de manifiesto el excesivo tiempo transcurrido desde que se presenta la reclamación (22 de junio de 2018) hasta que se formula la propuesta de orden (20 de noviembre de 2019), lo que constituye un incumplimiento del plazo máximo de seis meses previsto en el artículo 91.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y por tanto una vulneración por parte de la Administración del artículo 12.b) del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, que consagra el derecho de los ciudadanos a la resolución de los asuntos que les conciernan en un plazo razonable; e igualmente una infracción de los principios y criterios que han de regir su actuación, recogidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, como los de eficacia, eficiencia, agilidad de los procedimientos y servicio efectivo a los ciudadanos, entre otros.



**3ª.-** Concurren en la parte reclamante los requisitos de capacidad y legitimación exigidos por la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre. La competencia para resolver la presente reclamación corresponde al Consejero de Fomento y Medio Ambiente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 82.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y del artículo 15.1 del Decreto 12/2012, de 29 de marzo, por el que se desconcentran competencias en el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en los titulares de sus Órganos Directivos Centrales y en los de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León.

Este Consejo suscribe plenamente la argumentación jurídica del informe emitido por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, y considera que la reclamación se ha interpuesto en tiempo hábil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67.1, párrafo primero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En síntesis, las dudas en cuanto a la presentación de la reclamación en tiempo hábil surgen por la controversia en relación con la manifestación del efecto lesivo del daño producido, esto es, la imposibilidad de acceso a la financiación cualificada para la compra de la vivienda, lo que determina que dicha compra ya no tenga interés para el reclamante.

La Administración entendió en un primer momento que la Orden de 10 de agosto de 2015 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, dictada en ejecución de la Sentencia 471/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, mencionada en el antecedente de hecho primero, en la que se reconoce al interesado el derecho a acceder a la financiación prevista en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, en la Orden FOM/451/2009, de 2 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas destinadas a los adquirentes de vivienda joven en Castilla y León y en la Orden de convocatoria de las ayudas, era documento acreditativo suficiente para elevar el contrato a escritura pública. Por consiguiente, el plazo para interponer una reclamación de responsabilidad patrimonial computaría desde la notificación al interesado de la precitada Orden, que tuvo lugar el 15 de septiembre de 2015. Del mismo modo, se consideró que, incluso en el caso de computar el plazo de un año con más rigor, desde la remisión del contrato visado a la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1,



el 24 de octubre de 2016, la reclamación se habría interpuesto una vez prescrito el derecho a reclamar.

Frente a ello, el informe emitido por la Asesoría Jurídica, asumido por la propuesta remitida a este Consejo, tras exponer la doctrina de la "*actio nata*" y detallar las actuaciones acaecidas, afirma que "A la vista de la documentación obrante en el expediente, y dado que si bien la Consejería de Fomento y Medio Ambiente dicta la Orden de 10 de agosto de 2015 por la que da cumplimiento a la sentencia 471 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, pero no se conoce el momento exacto en el que la promotora pone en conocimiento de D. yyyy el visado del contrato de compraventa de la vivienda, esta Asesoría Jurídica, considera que dadas estas circunstancias y el tiempo transcurrido desde que presentó la reclamación, debería considerarse presentada en plazo y analizarse el fondo del asunto".

**4ª.-** El artículo 106.2 de la Constitución establece que "Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos".

La referencia constitucional a la ley debe entenderse hecha a los artículos 32 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre y al artículo 82.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la reiterada doctrina del Consejo de Estado, así como la de este Consejo Consultivo, la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas.
- b) El carácter antijurídico del daño, en el sentido de que la persona que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportarlo, de acuerdo con la ley.
- c) La imputabilidad a la Administración de la actividad dañosa, es decir, la integración del agente en el marco de la organización administrativa a





la que pertenece o la titularidad pública del servicio o la actividad en cuyo ámbito se produce el daño.

d) La relación de causa a efecto entre la actividad administrativa y el resultado dañoso, nexo causal que implica la necesidad de que el daño sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de un servicio público o actividad administrativa en relación directa e inmediata.

e) Ausencia de fuerza mayor.

f) Que no haya transcurrido un año desde el momento en que se produjo el hecho causante.

No obstante, la jurisprudencia modula el carácter objetivo de la responsabilidad patrimonial al rechazar que la mera titularidad del servicio determine la responsabilidad de la Administración respecto de cualquier consecuencia lesiva relacionada con aquel que pueda producirse.

**5ª.-** En cuanto al fondo del asunto sometido a consulta es preciso analizar tanto las actuaciones llevadas a cabo como su marco jurídico, para determinar si existe nexo causal entre el daño producido y la actuación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

El 2 de febrero de 2009 el ahora reclamante firma un contrato privado de compraventa de vivienda de protección pública en régimen de vivienda joven de Castilla y León con la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, propietaria de la misma. Esta vivienda, que tiene como anejos una plaza de garaje y un trastero, está libre de cargas a excepción de la hipoteca solicitada en garantía de un préstamo a la promoción.

En dicho contrato se fija el precio de la venta y su forma de pago. Así, la cláusula tercera, que consta de tres apartados, determina en el primero de ellos la cantidad a abonar en el momento de firmar el presente contrato, en el segundo se contienen tres cantidades a abonar los días 16 de febrero, 30 de marzo y 15 de mayo de 2009 y, finalmente, en el apartado tercero se indica que el resto del pago tendrá lugar en el momento de firmar la escritura en la que se elevará a documento público la compraventa, que se llevará a cabo "dentro de los dos meses siguientes



al último plazo establecido en cuadro del punto 2 de esta estipulación". Es decir, dentro de los dos meses siguientes al 15 de mayo de 2009.

En la cláusula quinta del contrato, relativa a los gastos, se indica:

"La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de xxx1, S.L. podrá resolver este contrato, si se incumple alguna de las condiciones y/o obligaciones establecidas en el mismo.

»Si la parte compradora no cumpliera sus obligaciones de pago la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, S.L. podrá incautar el 5% de las cantidades entregadas, procediendo a vender la vivienda mediante el procedimiento previsto en el Protocolo para la selección de posibles adquirentes de viviendas protegidas aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 de 5 de octubre de 2007.

»Igualmente podrá el comprador instar la resolución del contrato en los supuestos de denegación de la Calificación Definitiva de la vivienda o por incumplimiento de obligación esencial del contrato, en cuyo caso el promotor deberá reintegrar las cantidades recibidas a cuenta, incrementadas en un 5%".

La cláusula sexta, relativa a la protocolización, establece que "Conforme a la estipulación 3.3 del presente contrato el comprador se obliga a comparecer el día y hora y ante el Notario que esta sociedad le señale con, al menos cinco días naturales de anticipación, con la finalidad de elevar a público el presente documento".

La cláusula séptima, relativa a la financiación, dispone lo siguiente: "De conformidad con el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el vendedor tiene solicitado un préstamo con Caja qqqq de hasta el ochenta por ciento del precio máximo de venta fijado en la Calificación provisional.

»El comprador podrá subrogarse en el señalado préstamo en el momento de otorgarse la escritura pública, no hacerlo o constituir otro en entidad diferente, en fecha que no podrá exceder de la establecida en la estipulación



sexta. En ese momento el comprador adquirirá la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca.

»El comprador autoriza al vendedor a hacer suya la totalidad del préstamo concedido, a efectos de ser aplicado al pago de los diferentes conceptos para la promoción de viviendas.

»Todo ello sin perjuicio del conjunto de ayudas que la Comunidad Autónoma de Castilla y León podrá otorgar a los adquirentes de este tipo de viviendas que se satisfará directamente y mediante pago único por la entidad financiera concedente del préstamo cualificado cuya obtención será necesaria para recibir las ayudas”.

Finalmente, en lo que ahora interesa a este Consejo, la cláusula octava, relativa al visado, indica que “El vendedor se obliga a remitir este contrato en el plazo máximo de un mes, desde la firma del presente contrato, al Servicio Territorial de Fomento de xxx2 para su visado, con el fin de comprobar que el adquirente reúne los requisitos subjetivos para adquirir esta vivienda, así como para comprobar los requisitos objetivos de la vivienda protegida y la inserción en aquél de las cláusulas obligatorias fijadas en la normativa de vivienda protegida.

»Si a juicio del Servicio Territorial de Fomento el adquirente no reuniera las condiciones subjetivas necesarias para acceder a una vivienda protegida, no podrá elevarse a escritura pública este contrato y conllevará para el adquirente las consecuencias establecidas en la estipulación quinta.

»El vendedor se obliga, igualmente, a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Servicio Territorial de Fomento de xxx2 de la Junta de Castilla y León”.

El Decreto citado en el clausulado, al que ya se ha hecho referencia anteriormente, es el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, ya derogado, que tenía por objeto regular la promoción, adquisición, arrendamiento protegido y arrendamiento protegido con opción de compra de la vivienda joven, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como establecer las medidas para su financiación cualificada. Entre las actuaciones protegidas, descritas en su artículo 3, se



encuentra la llevada a cabo por el ahora reclamante, esto es, la compra o adjudicación en propiedad de las viviendas jóvenes de nueva construcción. Se establece asimismo que se concederán a los promotores de vivienda joven cuando hayan obtenido la calificación provisional por parte del Servicio Territorial, préstamos cualificados, cuya cuantía máxima será el 80 % del precio máximo de venta (lo que coincide con lo dispuesto en el primer párrafo de la cláusula séptima del contrato suscrito entre la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 y el reclamante). El préstamo cualificado al adquirente (el actual reclamante) se concedería por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado del promotor, tal y como permite la norma citada.

Sin perjuicio de la subrogación en el préstamo hipotecario, los adquirentes de este tipo de viviendas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), en el período impositivo inmediatamente anterior -con plazo de presentación vencido- a la compra de la vivienda, de acuerdo con las bases reguladoras y la correspondiente convocatoria, podrán recibir además ciertas ayudas económicas: una ayuda autonómica directa a la entrada, una ayuda directa por los gastos derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso, y formalización de la escritura de compraventa, así como una ayuda por el coste del seguro, con un máximo de 600 euros, para garantizar el pago de la hipoteca durante un máximo de seis meses en el caso de que el titular del préstamo hipotecario pase a la situación legal de desempleo durante el periodo de amortización del préstamo.

Por su parte, la Orden FOM/451/2009, de 2 de marzo, establece las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas destinadas a los adquirentes de vivienda joven en Castilla y León, y la Orden FOM/484/2009, de 3 de marzo, convoca dichas ayudas económicas.

En vista de las mismas, es indiscutible que no se podrá acceder a la financiación cualificada prevista en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, si el título de acceso a la vivienda no ha sido previamente objeto de visado, el cual habilitará al adquirente a acceder al préstamo cualificado, bien por subrogación en el del promotor o bien directamente. El contrato de compraventa, en el caso de viviendas de nueva construcción, deberá ser presentado por el promotor de la misma en el plazo de un mes a contar desde la firma del contrato privado de compraventa; en el resto de los casos deberá ser presentado por el adquirente en el plazo de 4 meses a contar desde la firma del contrato privado de compraventa.



Lo sucedido es que para obtener el visado del contrato por el Servicio Territorial de Fomento es preciso que el adquirente reúna ciertos requisitos subjetivos para adquirir la vivienda protegida, que también deberá reunir ciertos requisitos objetivos. El reclamante vio denegado el visado de su contrato por incumplimiento de un requisito subjetivo (ingresos inferiores a los mínimos necesarios), motivo por el cual procedió a recurrir en alzada la resolución denegatoria, alegando que superado el plazo máximo para resolución y notificación de la concesión o denegación del visado, el efecto del silencio era positivo, motivo por el que debió entenderse concedido. Comenzó así un largo proceso en el que se dictaron en vía administrativa numerosas resoluciones desfavorables para el interesado, todas ellas recurridas tanto en vía administrativa como contencioso-administrativa.

La última resolución relativa al visado del contrato suscrito para la adquisición de la vivienda, que es lo relevante -dado que sin dicho visado, como se ha indicado, es imposible subrogarse en el préstamo cualificado del promotor, y esta imposibilidad de subrogación es el daño que el reclamante pretende ver resarcido- es la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 23 de octubre de 2015, dictada en el procedimiento ordinario 720/2014, en el que el reclamante era parte, que reconoce expresamente el visado denegado por la Administración.

La única razón por la que el reclamante no accedió a la financiación cualificada, es decir, por la que no se subrogó en el préstamo hipotecario suscrito por la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, fue porque esta sociedad procedió unilateralmente a cancelar el mismo, si bien previamente, el 2 de agosto de 2016, según el informe mencionado en el antecedente de hecho quinto, notificó al reclamante el reconocimiento favorable de su visado y el derecho a la obtención de la financiación cualificada, requiriéndole incluso para formalizar la transmisión en documento público. De tal forma, aunque el comprador no tuviera en su poder el contrato original visado, la promotora le comunicó que ya podía acceder a la financiación cualificada, y así era, dado que se le había concedido el visado del contrato en sede judicial.

Ciertamente, el reconocimiento del derecho al visado del contrato y a la concesión de las ayudas económicas previstas en el ya referido Decreto 99/2005 se



dilató en el tiempo, pero ello no impidió que el reclamante pudiera subrogarse en el préstamo hipotecario de la promotora accediendo así a la financiación cualificada.

Finalmente, en vista del clausulado del contrato de compraventa suscrito, del que se han transcrito algunas cláusulas, lo cierto es que el comprador puede subrogarse en el préstamo del promotor en el momento de otorgarse la escritura pública, no hacerlo o constituir otro en entidad diferente, de modo que dicha subrogación no es condición indispensable para el acceso a la vivienda. Entre las causas de resolución contenidas en dicho clausulado, se contempla el incumplimiento de alguna de las condiciones u obligaciones establecidas en el mismo, estableciéndose la posibilidad de que la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1 reintegre las cantidades recibidas incrementadas en un 5% en el caso de que incumpla alguna obligación esencial del contrato o se deniegue la calificación definitiva.

Pues bien, visto el acuerdo voluntario de disolución del contrato firmado por el reclamante y por la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1, esta sociedad procede a reintegrar al reclamante las cantidades entregadas a cuenta incrementadas en un diez por ciento, renunciando el mismo a ejercer las acciones o reclamaciones que pudieran corresponderle.

En virtud de todo lo expuesto, se considera que no existe nexo causal entre los daños reclamados y la actuación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, razón por la que la reclamación debe desestimarse.

### **III CONCLUSIONES**

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Procede dictar resolución desestimatoria en el procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada por D. yyyy, debido a los daños y perjuicios derivados de la actuación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente durante la tramitación del visado del contrato privado de compraventa de vivienda suscrito con la sociedad municipal de suelo y vivienda de xxx1.



**CONSEJO  
CONSULTIVO**  
DE CASTILLA Y LEÓN

No obstante, V.E. resolverá lo que estime más acertado.