



**Resolución del Ararteko, de 3 de enero de 2007, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz que declare la nulidad de la “nota informativa” relativa al precio final de las viviendas bioclimáticas del sector 8B de Ibaiondo y exija a la empresa promotora la devolución a los adjudicatarios de las viviendas bioclimáticas de las cantidades indebidamente percibidas.**

### Antecedentes

1. El 22 de junio de 2006 Don (...) remite al Ararteko una queja en relación con la introducción de modificaciones en el proyecto de ejecución de 24 viviendas bioclimáticas en la parcela EUH-1 del sector 8B de Ibaiondo de Lakua. El reclamante es una de las 24 personas adjudicatarias de las viviendas bioclimáticas de precio tasado impulsadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a través de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A., y solicita la intervención de esta institución ante la preocupación de que las viviendas bioclimáticas les sean entregadas con modificaciones respecto al proyecto y condiciones en las que fueron adjudicadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a la promotora (...).

La construcción de estas 24 viviendas bioclimáticas de precio tasado forma parte de un número de 43 viviendas unifamiliares para cuya construcción el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz convocó el 4 de diciembre de 2002<sup>1</sup> un concurso público que tenía por objeto “*la enajenación a promotores de viviendas de precio tasado de las parcelas residenciales EUH-1, EUH-5 y EUA-10 del sector 8B de Ibaiondo*”. Mediante acuerdo del Pleno municipal, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de febrero de 2003, se adjudica la parcela residencial EUH-1 del sector 8B Ibaiondo para la construcción de 24 viviendas unifamiliares a la empresa (...) “*en las condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de la Memoria presentada en la proposición y por importe de 1.770.614,66, euros más los correspondientes gastos e impuestos*”. La Cláusula Quinta de ese Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regula la adjudicación de las viviendas tasadas que debe construir el promotor y, entre otras determinaciones, establece que las viviendas, con sus anexos vinculados, deberán adjudicarse a los usuarios finales designados por el

---

<sup>1</sup> Anuncio publicado en el BOTHA nº 141 de 13 de diciembre de 2002



Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y que el precio de venta de las mismas a los usuarios finales será *“el máximo para el municipio de Vitoria-Gasteiz recogido en la normativa de protección oficial vigente en el momento de publicación de esta convocatoria, incrementado en un 75 por ciento”*.

2. A la vista de la queja expuesta, esta institución inicia una investigación que tiene como primer trámite el contraste de los hechos denunciados por el reclamante con la información que al respecto pueda facilitar el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Con fecha 13 de julio de 2006 esta institución dirige un **primer escrito** a la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda en el que solicita que *“a la mayor brevedad posible y en todo caso dentro del plazo previsto para la entrega de las viviendas nos informen sobre la situación del expediente de modificación del proyecto de ejecución de las 24 viviendas bioclimáticas”* Además, expresamente se requiere una explicación sobre la repercusión que las modificaciones del proyecto podrían tener en los precios y condiciones en que fueron adjudicadas las 24 viviendas municipales de precio tasado.
3. La contestación<sup>2</sup>, remitida el 27 de julio de 2006 desde la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, no aporta datos relevantes en relación con las cuestiones en las que se sustenta la queja presentada, y así se le hizo saber al Sr. Presidente de la sociedad pública municipal mediante un **segundo escrito** de fecha 8 de setiembre de 2006, en el que le indicábamos que persistía la preocupación de las personas adjudicatarias de las viviendas bioclimáticas (que llegan a denunciar públicamente el encarecimiento sustancial del precio inicial de las viviendas, así como la falta de implicación del ayuntamiento frente a una actuación de la promotora que manifiestamente les perjudica), e insistimos en solicitar información sobre la situación del

---

<sup>2</sup> *“En relación con este asunto debo manifestarle que en estos momentos estamos en fase de recepción de las obras y supervisión de las condiciones del concurso y que recientemente se ha avisado a los futuros propietarios de que estamos en esa fase. No obstante, debo manifestarle que es muy habitual que en el desarrollo de los procesos constructivos se produzcan modificaciones tanto del proyecto básico (sobre el que se concede la licencia de obras) como del proyecto de ejecución. Los técnicos del Departamento de Urbanismo (Servicio de Edificaciones) son los especialistas en proponer o no la de esas adecuaciones constructivas de cara a la obtención de la primera licencia de ocupación. En este caso, además de estos técnicos están participando técnicos de la Agencia de Renovación Urbana y Vivienda para que las modificaciones realizadas o pretendidas respeten el carácter de bioclimáticas de las viviendas”*.



expediente de modificación del proyecto de ejecución de las 24 viviendas bioclimáticas. Las cuestiones sobre las que concretamente se requiere informe de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda son las siguientes:

- a. **Existencia de informes técnicos que avalen las modificaciones introducidas en el contrato suscrito con la empresa promotora de las viviendas municipales.** A este respecto preguntábamos lo siguiente: *“De su anterior comunicación se deduce que, en todo caso, las modificaciones que se introduzcan con relación al proyecto inicial van a contar con la aprobación del Servicio de Edificaciones del Departamento de Urbanismo y con la participación de personal técnico de la Agencia de Renovación Urbana y Vivienda, ¿existen a la fecha actual dichos informes o documentos aprobatorios de las modificaciones? ¿Cuál es el contenido de los mismos?”*
  - b. **Razones que justifican las referidas modificaciones contractuales.** En relación con esta cuestión solicitábamos la siguiente aclaración: *“¿Qué razones de interés público debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas justifican las modificaciones propuestas o, en su caso, aprobadas en las obras de ejecución de 24 viviendas bioclimáticas en la parcela EUH-1 del sector 8B de Ibaiondo de Lakua (artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas)?”*
  - c. **Repercusión de las modificaciones para los adjudicatarios de las viviendas de precio tasado:** Los términos de nuestra pregunta eran: *“¿De qué forma repercuten las modificaciones propuestas o, en su caso, aprobadas, en los precios y condiciones (calidad de los materiales, etc.) en que fueron adjudicadas las 24 viviendas protegidas? ¿Han sido formalmente informadas sobre estas modificaciones las personas adjudicatarias?”*
  - d. **Garantías para las personas adjudicatarias de las viviendas de precio tasado:** Señalábamos al respecto: *“¿Estima el ayuntamiento que las modificaciones propuestas o aprobadas se ajustan a las principales condiciones en que fueron publicitadas y posteriormente adjudicadas las viviendas bioclimáticas y que las mismas no van a obligar a ningún adjudicatario a la renuncia a la firma del contrato de compraventa con los perjuicios consiguientes?”*
4. Entretanto, y dentro del período de tramitación de esta queja, con fecha 3 de octubre de 2006, otra de las personas adjudicatarias de las viviendas



bioclimáticas, Doña (...), se dirige al Ararteko para sumarse a la reclamación presentada por D. (...). Esta segunda reclamante destaca en su escrito de queja la falta de respuesta y explicación obtenidas por parte de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda a todas las peticiones de información realizadas en relación con el posible incremento del precio final de las viviendas y con la introducción de modificaciones sobre los elementos bioclimáticos de las mismas.

5. En esas fechas la promotora (...) hace entrega a los adjudicatarios de las 24 viviendas bioclimáticas de los contratos privados de compraventa, los cuales no son suscritos por las dos personas reclamantes al entender que el incremento por importe de 54.091 euros en el precio de venta de cada una de sus viviendas carece totalmente de justificación. Por otra parte, conocida la fecha para la entrega de las viviendas y firma notarial de los contratos de compraventa y ante la falta de respuesta a la petición de información realizada, desde el Ararteko se insta telefónicamente al Sr. Presidente de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. para que definitivamente aporten la documentación requerida, a lo que responde con la convocatoria de una reunión en las oficinas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para ofrecer información directa sobre aquellos aspectos que han motivado la interposición de quejas ciudadanas, tanto ante el Ararteko como ante el Síndico Defensor Vecinal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
6. En dicha reunión, que tiene lugar el día 18 de octubre de 2006 y a la que asisten por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la Directora de la sociedad pública municipal y dos técnicos del Departamento de Urbanismo, se constata la existencia de un diferente criterio de interpretación sobre el precio de venta de las viviendas expresamente consignado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. La Directora de la Agencia municipal presenta una relación de precios de las viviendas, que exceden del precio máximo de las viviendas establecido en el referido Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y aboga por la validez de estos precios, alegando que eran conocidos por los adjudicatarios desde el inicio del proceso de elección de las viviendas.
7. Manifestada la posición de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda sobre el precio de venta de las viviendas, y con el fin de determinar cuál debe ser el precio máximo legal de venta de las mismas, solicitamos a la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, en un **tercer escrito**



de fecha 23 de octubre de 2006, la remisión urgente (junto con el resto de información y documentación anteriormente requerida) de una copia del contrato suscrito con la promotora de las 24 viviendas bioclimáticas, así como de una copia de las modificaciones que durante su vigencia se hubieran podido producir en el mismo.

8. Con posterioridad a la firma de los contratos de compraventa entre la empresa promotora y las personas reclamantes (que se realiza ante notario el 26 de octubre de 2006) y correspondiente entrega de las viviendas al precio propuesto por la promotora, el Director de Urbanismo con fecha 9 de noviembre de 2006 remite a esta institución *“el proyecto y pliego de condiciones correspondientes a las 24 viviendas bioclimáticas”*. A lo que nuevamente contestamos mediante el envío de un **cuarto escrito** (de fecha 16 de noviembre de 2006) en el que con carácter apremiante instamos a la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda a que en el **plazo límite de 7 días** emita el informe correspondiente a todas las cuestiones sobre las que desde esta institución se le ha interpelado y, asimismo, envíe una copia del contrato suscrito con la promotora y de las modificaciones de este contrato autorizadas por el órgano competente. En este último requerimiento se comunicaba que transcurrido el plazo de 7 días y en ausencia de la documentación solicitada se procedería sin más dilación a emitir la resolución correspondiente con los datos aportados por la Dirección de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
  
9. El día 1 de diciembre de 2006 se recibe, junto con un oficio del Director de Urbanismo, más documentación relativa a la ejecución y adjudicación de las 24 viviendas bioclimáticas, sin que entre la misma figure la copia del contrato suscrito con la promotora, repetidamente solicitado. En su lugar, se incluye una carta de fecha 18 de julio de 2003 suscrita por la promotora (...) y dirigida al Concejal de Urbanismo y Presidente de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A., en la que literalmente declara que *“no estando determinado el precio de cada una de las viviendas, interesa al derecho de esta parte, se fije por la administración a quien tenemos el honor de dirigirnos, el precio de venta de cada unidad objeto de construcción en la citada parcela”* y solicita que se acuerde *“la determinación del precio de enajenación de cada vivienda a construir”*.

De la documentación recibida se deriva que como respuesta a esta solicitud de la empresa promotora, el Director de Urbanismo con fecha 22 de julio de



2003 emite una “nota informativa”<sup>3</sup> en la que bajo el título “aclaraciones sobre el precio final de las viviendas en la parcela EUH-1 del sector 8B de Ibaiondo” comunica a la promotora (...) que, en su opinión, de la lectura del Pliego de Condiciones que rigió el concurso en su integridad *“se desprende de manera inequívoca que el precio de venta de cada una de las 24 viviendas bioclimáticas de Ibaiondo es el del módulo de VPO incrementado en un 75% e incrementado con el precio de las instalaciones bioclimáticas que supone un incremento del precio de cada vivienda de cincuenta y cuatro mil noventa y un (54.091,-) euros al que habrá que aplicar las reducciones que correspondan por las subvenciones oficiales que pudieran recaer sobre la promoción por tratarse de viviendas bioclimáticas y que se estima pudieran rondar los dieciocho mil treinta (18.030) euros por vivienda”*.

10. Con fecha 5 de diciembre de 2006 se remite al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz un escrito con una relación de expedientes de queja en trámite con ese Ayuntamiento, respecto de los cuales, y pese a que ha transcurrido el plazo establecido, no se ha recibido la información solicitada. Entre esos expedientes se encuentra el numerado como 861/2006/34, objeto de esta recomendación.
11. Con motivo de las informaciones aparecidas en prensa sobre la existencia de unos documentos de los que dispone el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y que podrían ser sustanciales para la resolución adecuada de las quejas, solicitamos con fecha 21 de diciembre de 2006 al Alcalde de Vitoria-Gasteiz la remisión urgente de los mismos. Ese mismo día 21 de diciembre salía del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la información requerida con fecha 5 de diciembre, así como los controvertidos documentos de los que se hacían eco los medios de comunicación. No obstante, sigue sin remitirse la copia del contrato de enajenación de la parcela EHU-1 suscrito con la promotora de las viviendas bioclimáticas.

Examinada la última documentación aportada, concluimos que la misma confirma los elementos de juicio obtenidos con anterioridad, sobre los que fundamos esta recomendación.

#### Consideraciones

---

<sup>3</sup> Una copia de esta “nota informativa”, que ahora se adjunta nuevamente, ya había sido remitida por el Director de Urbanismo junto con una copia de los Pliegos con fecha 9 de noviembre de 2006.



1. En primer lugar y antes de examinar las cuestiones de fondo suscitadas en el proceso de investigación y de tramitación de las quejas presentada por Don (...) y Doña (...), consideramos necesario abordar con carácter preliminar un aspecto que ha condicionado la tramitación de estos expedientes de queja. Se trata de la actitud mantenida por la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A., que, aunque formalmente ha ido dando respuesta a las peticiones de información o aclaraciones solicitadas (con la remisión de diversos documentos e informaciones), de facto, al día de la emisión de esta recomendación seguimos sin disponer de un pronunciamiento explícito y claro de la sociedad pública municipal acerca de la adecuación a derecho de la modificación del precio de venta de las viviendas, como tampoco se nos ha facilitado, hasta el momento, la copia del contrato suscrito con la promotora.

Como se refleja en los antecedentes de esta recomendación, los intentos de esta institución de recabar la información precisa para resolver de forma razonada la queja interpuesta por varios ciudadanos han sido numerosos. Incluso, en un primer momento, se pretendió que la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. colaborara y atendiera las dudas y preocupaciones de las personas afectadas con anterioridad a la suscripción de los contratos de compra y entrega de las viviendas, para lo cual fue expresamente requerida en varios de los escritos enviados desde esta institución. Lamentablemente, las personas afectadas tuvieron que suscribir los contratos notariales de compra de las viviendas, ya que de lo contrario no hubieran podido acceder a las viviendas de las que resultaron adjudicatarias, sin una respuesta satisfactoria hacia sus inquietudes por parte de la sociedad pública municipal, y aceptando un precio final de las viviendas superior al establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador de la enajenación de la parcela a la promotora de las viviendas de precio tasado.

En este sentido, la posición de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A., además de suscitar dudas acerca del cumplimiento del deber legal de colaborar establecido en el artículo 23 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la institución del Ararteko, ha impedido la resolución de un conflicto en una fase en la que las viviendas todavía no habían sido entregadas por la promotora a los usuarios finales y en la que, por lo tanto, su intervención o mediación hubiera podido evitar mayores perjuicios a las personas adjudicatarias de las viviendas de precio tasado.





2. Hecha la anterior advertencia, procede analizar si la sociedad pública municipal dependiente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha incurrido en algún tipo de irregularidad o negligencia en relación con las modificaciones introducidas en las 24 viviendas bioclimáticas de precio tasado, promovidas por la empresa (...) en cumplimiento del acuerdo de adjudicación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de febrero de 2003.

El objeto de la queja tiene un carácter amplio que afecta no sólo a la alteración del precio de venta de las viviendas bioclimáticas, sino también a la incorporación de modificaciones referidas a los elementos bioclimáticos de mismas, y con las que los reclamantes muestran su disconformidad al entender que dichas modificaciones no respetan los compromisos adquiridos por la empresa promotora en el momento de la adjudicación de la enajenación de la parcela EUH-1 del sector 8B de Ibaiondo.

A este respecto consideramos que el análisis de la adecuación técnica de las posibles modificaciones, practicadas respecto al proyecto básico entregado por el Ayuntamiento a la empresa promotora, es una cuestión que excede de los conocimientos técnicos exigibles a esta institución y sobre la que, además, carecemos de elementos de juicio suficientes para emitir un pronunciamiento seguro, entre otros motivos, porque no disponemos del citado proyecto básico.

En todo caso, y mientras las modificaciones del proyecto básico no lleguen a desvirtuar el carácter bioclimático de las viviendas, resulta razonable pensar que en la valoración de las mismas deberán también ponderarse legítimamente criterios de discrecionalidad técnica. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso, podrían serle exigidas al Ayuntamiento, derivadas de la labor inspectora que en el proceso de ejecución de las obras le corresponde y las que procedan del asesoramiento que los servicios técnicos municipales están obligados a prestar al promotor en la ejecución de las viviendas.

3. Es el momento, pues, de entrar en el examen de la principal y más trascendente de las cuestiones planteadas por las personas reclamantes, el pago de un posible sobreprecio en el acto de entrega y firma de escrituras notariales de compra de las viviendas bioclimáticas promovidas por (...).





El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y de gestión de patrimonio público municipal, acordó con fecha 22 de noviembre de 2002, iniciar un expediente para la enajenación de varias parcelas del sector 8B de Ibaiondo, con destino a la construcción de 43 viviendas bioclimáticas de precio tasado. Como es conocido, hasta la reciente promulgación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, esta tipología de viviendas tasadas municipales carecía de una regulación legal lo que en la práctica ha permitido que algunas entidades locales hayan aprobado ordenanzas municipales y/o hayan promovido la ejecución de viviendas de precio tasado, sin sometimiento a la normativa de viviendas de protección oficial. Ahora bien, la ausencia de una regulación legal sobre las viviendas de precio tasado no puede conllevar para los entes locales un libre ejercicio de la promoción y adjudicación de las viviendas tasadas, sino que, como toda intervención de una Administración pública deber ser respetuosa con los principios generales de actuación consagrados en el vigente ordenamiento jurídico y, en particular, debe ir siempre dirigida a servir con objetividad los intereses generales con sometimiento pleno a la ley y al derecho. En este sentido, hay un aspecto que, vinculado intrínsecamente al mandato constitucional de regular la utilización de suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, ha caracterizado esta tipología de vivienda promovida con patrimonio público, se trata de la limitación de su precio de venta.

De hecho, la Ley del Parlamento vasco 20/1998, de Patrimonios Públicos de Suelo, después de confirmar como destino preferente del patrimonio municipal de suelo la construcción de viviendas de protección oficial, establece en su artículo 9 que una de las determinaciones que necesariamente deben de contener las bases de concurso de enajenación de bienes integrantes de dicho patrimonio será el “*precio máximo de venta o arrendamiento de las viviendas*”.

Precisamente, en ejecución de este mandato legal, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el citado acuerdo de 22 de noviembre de 2002, junto con el inicio del expediente de enajenación por concurso de las parcelas del sector 8B de Ibaiondo, acordó la aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador de esa enajenación, en cuya Cláusula Quinta se fijaba el precio máximo de venta de las viviendas y sus anexos vinculados (garaje y trastero) en los siguientes términos: “*será el máximo para el municipio de Vitoria-Gasteiz recogido en la normativa de protección*



*oficial vigente en el momento de publicación de esta convocatoria incrementado en un 75 por ciento”.*

La validez de las condiciones de este Pliego y la obligatoriedad de las mismas para la entidad promotora adjudicataria de la parcela EUH-1 del sector 8B de Ibaiondo, (...), se ratifican en el acto de adjudicación de la enajenación de la referida parcela adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 7 de febrero de 2003.

La Cláusula Primera de este Pliego no deja lugar a dudas sobre la finalidad pública que promueve y justifica, por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la enajenación de las parcelas del sector 8B de Ibaiondo, la cual debe tenerse presente en el examen de cualquier incidencia o discrepancia que entre el Ayuntamiento y la promotora pudieran surgir en la interpretación y ejecución del contrato de enajenación. Explícitamente determina esa primera Cláusula que *“el contrato de venta de las parcelas, junto con el resto de iniciativas y actuaciones desarrolladas por este Ayuntamiento viene motivado y obedece al interés público de paliar el déficit de vivienda adecuada y precio asequible que existen en el municipio al margen de intereses especulativos o económicos. Por ello la presente contratación en todos sus actos interpretaciones de Pliegos o documentos contractuales y actuaciones frente a terceros deberá responder a tal interés público”.*

En definitiva, y teniendo en cuenta el fin público que motiva la enajenación de la parcela, es indudable que el precio máximo de venta de las viviendas bioclimáticas se fijó por el Pleno de la Corporación local en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador de la enajenación de las parcelas y que constituye, junto con el resto de las cláusulas que lo integran, una de las obligaciones impuestas por el Ayuntamiento al promotor adjudicatario en el acto de adjudicación de la parcela adoptado el 7 de febrero de 2003.

Esta afirmación nos lleva a concluir que el precio legal de venta de las viviendas bioclimáticas fijado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz consiste en un precio cierto, el máximo para el municipio recogido en la normativa de protección oficial vigente en el momento de publicación de la convocatoria pública (de la enajenación de las parcelas) incrementado en un 75 %. Ciertamente, como se ha dejado constancia en los antecedentes de esta resolución, esta aseveración debiera ser contrastada con el documento



contractual suscrito con la promotora, pero la no aportación del mismo por la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. no impide declarar la validez del contenido del pliego puesto que, de una parte, ha sido el único documento con carácter contractual facilitado por la citada sociedad pública municipal y, de otra, a tenor de lo establecido en el artículo 49.5 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas las cláusulas del pliego deben considerarse, en todo caso, parte integrante del correspondiente contrato.

4. Como denuncian las personas reclamantes, el precio final de venta de las viviendas bioclimáticas, calculado de acuerdo con la previsión de la Cláusula Quinta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, fue incrementado en la cantidad de 54.091 euros en el documento privado de compraventa que les fue presentado por la promotora para su firma. Ello, justamente, motivó que ninguno de los dos reclamantes lo suscribiera, ya que entendieron que había una alteración en el precio de las viviendas bioclimáticas y que la empresa promotora les estaba exigiendo el pago de un sobreprecio sin justificación alguna. Finalmente, en el acto de firma de las escrituras públicas y entrega de las viviendas, accedieron a pagar la cantidad reclamada por la promotora, para evitar que su negativa a la firma de las escrituras pudiera ser interpretada como una renuncia a su derecho de acceso a las viviendas que les habían sido adjudicadas.

Ahora bien, de la documentación aportada por la sociedad pública municipal igualmente se infiere que la modificación del precio de las viviendas no responde a una actuación unilateral de la empresa promotora, sino que se adopta tomando como base una “nota informativa” del Director de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2003, en la que con posterioridad a la adjudicación de la parcela a la promotora le comunica que el precio de venta de cada una de las 24 viviendas bioclimáticas es el que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares pero *“incrementado con el precio de las instalaciones bioclimáticas que supone un incremento del precio de cada vivienda de cincuenta y cuatro mil noventa y uno (54.091,-) euros”*.

Señalado el documento que -de acuerdo con la documentación de la que disponemos- da origen a la modificación del precio de las viviendas bioclimáticas, procede valorar la validez jurídica de la “nota informativa” emitida por el Director de Urbanismo y si la misma justifica la alteración del



precio de las viviendas y el sobreprecio abonado por las personas reclamantes.

Tanto si se examina esta “nota informativa” otorgándole el valor de un acto de modificación del contrato suscrito con la promotora, como si se atiende a su carácter de acto administrativo de revisión del contenido de otros actos administrativos previamente adoptados por el Pleno del Ayuntamiento (aprobación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y adjudicación de la enajenación de la parcela EHU-1 a la empresa (...)), se advierte que la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incurre en un doble vicio de nulidad formal, puesto que, en ambos supuestos, habría sido dictada por un órgano manifiestamente incompetente y se habría emitido prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

En las anteriores consideraciones ha quedado acreditado que fue el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el que determinó el precio legal de venta de las viviendas bioclimáticas, y, por lo tanto, únicamente correspondería a este órgano la revisión del acuerdo por el que se fijaba el precio de venta de las viviendas. Además, esta revocación de un acuerdo anterior debiera haber venido acompañada de las garantías formales que la normativa reguladora de los contratos administrativos prevé para los supuestos de modificación contractual (artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas) o, en su caso, de las establecidas en los artículos 102 y siguientes para revisión de los actos en vía administrativa, todo ello en beneficio de los principios básicos de seguridad jurídica y de que nadie puede ir en contra de sus propios actos. En este contexto normativo, la “nota informativa” emitida por el Director de Urbanismo carece, pues, de la más mínima apariencia de legalidad formal.

Desde el punto de vista material, en dicha “nota informativa”, se trata de justificar el incremento del precio de las viviendas, alegando que en el precio consignado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares no estaba incluido el precio de las instalaciones bioclimáticas. Sin embargo, este razonamiento no se sostiene a la vista de la documentación que obra en el expediente y, en concreto, se opone al contenido del anteriormente citado acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 22 de noviembre de 2002, en el que se ordena el inicio del expediente de enajenación de las



parcelas y aprobación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, y que en su parte expositiva expresamente declara lo siguiente. *“el precio final de las viviendas sería el máximo establecido en la vigente normativa de protección oficial, aumentado en un 75 por ciento para tener en consideración el mayor coste que suponen el carácter unifamiliar y las medidas medioambientales previstas”*. Esta afirmación que precede a la aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se confirma en la carátula del propio Pliego que anuncia la promoción la convocatoria del concurso con el título cierto de “Viviendas Bioclimáticas en Ibaiondo”.

A mayor abundamiento, debe señalarse que del informe técnico, emitido con fecha 23 de octubre de 2002 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a efectos de calcular la valoración de las parcelas objeto de enajenación, parece deducirse que en ese momento previo a la licitación y adjudicación de las parcelas ya se tuvo en cuenta el valor de las instalaciones específicas bioclimáticas, y que, en el supuesto de que se alegara, como al parecer hizo la empresa promotora, que el precio de venta de las viviendas no era lo suficientemente determinado y que requería de una aclaración o interpretación, debe observarse que, de conformidad con el artículo 59.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, todo acto de interpretación de una disposición contenida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se trataría del ejercicio de una prerrogativa que sólo hubiera correspondido al Pleno del Ayuntamiento en su calidad de órgano de contratación y de ningún modo a un órgano de rango inferior.

Todo ello nos lleva a la conclusión de que, atendiendo a lo establecido en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz debiera por iniciativa propia, y previo dictamen favorable de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, declarar de oficio la nulidad de la “nota informativa” emitida por el Director de Urbanismo y exigirle a la empresa (...) la devolución a los adjudicatarios de las viviendas bioclimáticas de las cantidades indebidamente percibidas.

Subsidiariamente, y para el supuesto de que la promotora de las viviendas tasadas no devuelva las cantidades indebidamente cobradas, los adjudicatarios de las viviendas bioclimáticas tendrían derecho a ser indemnizados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz mediante la



tramitación del correspondiente expediente de responsabilidad patrimonial, al amparo de lo establecido en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En cuyo caso, y siempre y cuando concurren los requisitos establecidos en el artículo 145 de la referida Ley 30/1992, el Ayuntamiento deberá ejercitar la acción de regreso ante las autoridades responsables de los daños y perjuicios causados.

\*\*\*

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se elevó la siguiente

**RECOMENDACIÓN 1/2007, de 3 de enero, al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz**

1. Que declare de oficio la nulidad de la “nota informativa” emitida por el Director de Urbanismo el 22 de julio de 2003, relativa al precio final de las viviendas bioclimáticas del sector 8B de Ibaiondo, exigiéndole a la empresa promotora (...) la devolución a los adjudicatarios de las viviendas bioclimáticas de las cantidades indebidamente percibidas.
2. Que, en el caso de que la empresa promotora (...) no efectuó dicha devolución, indemnice a los adjudicatarios de las viviendas bioclimáticas de las lesiones sufridas en sus bienes y derechos como consecuencia de una actuación municipal inadecuada.