



gran importancia, pues la segunda plaza incrementaría el coste de la renta en un 11,8%.

En el caso que nos ocupa se ha recibido de ese centro directivo un informe con conclusiones iguales a las que motivaron que se dictase dicho Recordatorio de Deberes Legales (que los precios de la página web eran una media orientativa referida al precio de la vivienda con un garaje y trastero vinculado puesto que en la calificación provisional era lo que constaba, sin incluir el IVA correspondiente y habiendo descontado el 50 por 100 del precio hipotéticamente pagado durante siete años y descontada a su vez la ayuda final del cheque vivienda y que toda la información referida al Plan Joven es pública y viene recogida en la guía informativa del Plan Joven publicada en el Portal de Vivienda de la Comunidad de Madrid) y, por otra parte, los precios a pagar finalmente no se acomodarán tampoco a los publicados.

En suma, que en ese tema se debe reiterar el Recordatorio de Deberes Legales aludido, con respecto al que se ha recibido respuesta favorable de ese centro directivo.

A continuación esta Defensoría ha de centrar la atención en la cuestión de si la vinculación de dos plazas de garaje a las viviendas protegidas, VPPAOC-J, se ajusta o no a Derecho, y de serlo, si procedía en este caso autorizarse modificando la Cédula de la Calificación Provisional.

Ese centro directivo sostiene la legalidad de tal vinculación en base a lo siguiente:

- En el artículo 3 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública, aprobado mediante Decreto 11/2005, de 27 de enero, se establece que la protección pública se extiende a las plazas de garaje siempre que el precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta, esté o no esté vinculado en el proyecto y registralmente a la vivienda, no exceda del 60 por 100 (40 por 100 si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- En la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 36.6 c, dispone que en edificaciones residenciales por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, se debe tener previsto, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada, y que la dotación mínima de plazas de aparcamiento, deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

En cambio esta Defensoría no ha encontrado que en las citadas normas se encuentre una justificación para la actuación administrativa concernida,



ya que no contienen regulación que tenga que ver con la vinculación de las plazas de garaje a las viviendas:

1. En el primer caso porque el artículo 3 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública se refiere a los garajes, como a los trasteros, simplemente para declarar que para que esos anexos sean objeto de protección pública no deben superar el precio máximo legal que se menciona. Si a pesar de que no regula la cuestión citada, el criterio de ese centro directivo se sustentase en que no consta limitación al número de las plazas de garaje que podrán ser objeto de vinculación, debería tener en cuenta que en otra de las normas citadas en el informe, el Decreto 12/2005, artículo 3, en el apartado de las ayudas económicas que regula, se establece que éstas se podrán obtener, además de para la vivienda, *para la promoción, adquisición y arrendamiento de una plaza de garaje ... si está vinculada en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada*. En este precepto sí que se trata del número de plazas de garaje, una, y tanto en este caso como en el que se contempla en el artículo 3 del Decreto 11/2005, la regulación afecta a las condiciones que deben darse para que puedan considerarse actuaciones protegidas y acceder a las ayudas económicas que se establecen.

2. En el segundo caso, porque la norma que se invoca, urbanística, si bien efectivamente impone que con carácter general en los edificios residenciales se prevea una plaza y media de aparcamiento por los metros cuadrados edificables que se expresan, de esta exigencia no debe deducirse la necesidad, ni la posibilidad, de vincular más de una plaza de garaje a las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. Como en el caso anterior mediante la regulación en cuestión únicamente se pretende garantizar la disponibilidad en los edificios citados de un cierto número de plazas de garaje, y de todas formas, para la plaza y media que se impone se tienen en cuenta los metros edificables tanto de uso residencial como del resto que acoja el edificio, por lo que ni siquiera ese porcentaje, menor al que ha resultado de la modificación de la calificación provisional, es exigible siempre para las viviendas, ya que la exigencia se comparte con los otros usos. En esta queja se da la circunstancia, además, de que la entidad promotora, por su propia iniciativa y buscando su beneficio, ha construido un número de plazas de garaje que supera ampliamente la exigencia urbanística de referencia, pues después de la doble asignación por vivienda, todavía restaban 30. Esa promotora al redactar el proyecto que adjuntó con la solicitud de Calificación Provisional sabía de la imposición urbanística y por ello dio cumplida cuenta de ella incluyendo 482 plazas de garaje y vinculando 176 a cada una de las 176 viviendas, por lo que su solicitud de modificación de esta previsión, no puede asentarse en tal exigencia.

De lo anteriormente expuesto deduce esta Institución que la ausencia de regulación legal específica sobre la vinculación de las plazas de garaje, en cuanto al número que es posible, se ha aprovechado por ese centro