



contrarias a la modificación concedida. La posición de estos promotores con respecto a las viviendas protegidas ha sido perfectamente establecida en la STS de 15 de febrero de 1991, al decir: "no cabe ignorar el carácter social imperante en esta esfera, donde la limitación imperativa del precio, se corresponde con importantes beneficios a constructores promotores y propietarios, lo que hace que se restrinja, con preceptos de carácter necesario, el juego de la autonomía de la voluntad".

Tampoco podría tomarse en consideración por ese centro directivo la manifestación de la promotora de que la modificación de la calificación provisional no causaba perjuicios a terceros, pues se ha demostrado que mediante la misma se ha posibilitado el incremento del precio del contrato de alquiler, y posterior de compraventa, sin haberse puesto esa posibilidad en conocimiento de los afectados, que por ese motivo no pudieron valorarla cuando tomaron la decisión de participar en el sorteo y esperar a que se construyesen sus viviendas.

Podría decirse que esa Administración, que no solo tiene interés sino incluso la obligación de velar por que el proceso de adjudicación de las viviendas que ha promovido se verifique correctamente, ha colocado en situación de indefensión a los adjudicatarios de las VPPAOC-J, que forman parte de su política de vivienda para jóvenes, con la que pretende cumplir el mandato que deriva del artículo 47 de la Constitución española, ya que, por un lado, son ajenos a la tramitación de las cédulas calificadorias (tal y como se declara en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 1984) y, por otro, no pueden ejercitar las acciones civiles que les ampararían en el caso de que su vendedor pretendiera modificar unilateralmente alguna de las condiciones esenciales del contrato, o precontrato, como es su objeto (artículo 1091 del Código Civil: "Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos").

A partir de la exposición que antecede, podría considerarse que esa Administración ha incumplido el deber de actuar conforme a derecho, artículo 103.1 de la Constitución española, al autorizar una modificación de la cédula de calificación provisional sin darse los requisitos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública, y de esa premisa concluirse que tendría la obligación de indemnizar a los afectados, pero esta Defensoría ha estimado oportuno no establecer de la citada exposición tal conclusión, a la vista de que según la doctrina que se desprende de la STS de 5 de febrero de 1996, para que surja esa obligación, la infracción en que se ha incurrido ha de ser culpable. Según dicha sentencia, la Administración puede liberarse invocando la razonabilidad de su criterio cuando el daño derive de la incorrecta aplicación de conceptos jurídicos indeterminados. En este caso, lo que se ha verificado es una interpretación, forzada a nuestro modo de ver, de