



directivo para autorizar más de una en beneficio de las entidades promotoras y en perjuicio de los adjudicatarios de vivienda. Para apreciar esto basta tener en cuenta los datos que figuran en el informe enviado en la queja sobre el cálculo del precio de compraventa y alquiler de una de las viviendas de la promoción, al constar que por la segunda plaza de garaje, los inquilinos deberán pagar una cantidad en torno al 26% de la renta fijada por la vivienda.

El vacío legal no se ha cubierto hasta la aprobación del Decreto 74/2009, de 30 de julio, Reglamento de Viviendas con Protección Pública de Madrid 2009, en cuyo artículo 3 se dice que "no podrán vincularse en proyecto y registralmente más de dos plazas de garaje". A partir de su entrada en vigor sin duda será ajustado a Derecho autorizar la vinculación de hasta dos plazas de garaje, pero el precio de la segunda no podrá exceder del 40 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

En el caso que nos ocupa, sin esa habilitación legal el precio de la segunda plaza de garaje vinculada se ha calculado del mismo modo que el de la primera: por los porcentajes establecidos en el Decreto 11/2005, artículo 3, de hasta el 60% (40% 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, y en consecuencia el beneficio del promotor con la autorización que ha obtenido de ese centro directivo ha superado el que obtendría hoy día, en el que está regulada la posibilidad de vincular más de una plaza de garaje por vivienda. El perjuicio lo han sufrido los beneficiarios de estas viviendas, ya que a pesar de su vulnerabilidad económica y de que para ellos se diseñan políticas específicas de acceso a vivienda y de las que posibiliten su emancipación, finalmente se ven obligados a afrontar una cuota adicional de la renta prevista de más del veinte por ciento.

Pero siendo de gran calado esa conclusión, con la misma no se agota el análisis de este tema, ya que todavía se debe analizar si la autorización de la vinculación de una plaza más de garaje a las viviendas de la promoción, podía llevarse a cabo en el trámite de modificación de la cédula de Calificación Provisional.

A ese respecto se ha de expresar que esta Defensoría no comprende los motivos por los que ese centro directivo autorizó la precitada modificación, ya que no podía ignorar las repercusiones que tendría sobre los adjudicatarios, pues según lo dicho verían incrementada de manera importante la cantidad a pagar mensualmente, y después el precio de compra de sus viviendas; ni que en la información facilitada con ocasión del sorteo, no había incluido que la renta prevista podría llegar a ser muy superior por ser obligatoria la contratación de una segunda plaza de garaje, y también porque al no informar sobre esta cuestión, sustancial