

VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PREGUNTAS FRECUENTES

1. GARAJES Y TRASTEROS: COMPRA Y PRECIO

Tal y como se desprende de la lectura del escrito de respuesta el de venta tanto de garajes como de trasteros se calcula a partir de la superficie útil de los mismos, así en el punto 1.2 dice textualmente:

“...el precio de compraventa de las plazas de garaje y trasteros, no vinculados, que figura en el contrato es: El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la plaza de garaje y/o cuarto trastero será de 1.7 veces el precio máximo legal correspondiente al momento de la calificación provisional (fijado en la cantidad de 1.819,20€/m² útil), multiplicado por 0,6”.

Más adelante en el mismo punto indica:

- Módulo calificación x m² útiles x 0.6 (índice corrector)

Sin embargo, la superficie útil real tanto de los garajes como de los trasteros no es el máximo legal permitido (25m² y 8m²) sino que es muy inferior, por lo que los precios de venta acordados en el Consejo de Administración resultan erróneos.

En el propio Catastro de la propiedad podemos ver cómo en el desglose las superficies de los garajes, indica que una parte es superficie construida (10 m²) y el resto son elementos comunes. Es decir, el propio Catastro ya indica que la superficie construida (que no útil) es muy inferior a la superficie utilizada para el cálculo del precio de los garajes. A continuación, mostramos varios ejemplos de la información aparecida en el Catastro:

En el caso de los trasteros la situación es similar, de hecho, la propia AUMSA en el año 2010 de forma telefónica indicó a varios inquilinos que la superficie aparecida en los contratos incluía elementos comunes ante las quejas de los inquilinos al ver la superficie real de los trasteros.

Entendemos que el Catastro no es una fuente 100% fiable respecto a las superficies por lo que solicitamos que se realicen mediciones reales por parte de los técnicos de Aumsa o personal externo independiente, de las superficies útiles tanto de garajes como de trasteros con el fin de establecer el precio máximo legal de venta de los mismos en base a lo establecido en el ANEXO I reproducido anteriormente.

Somos conscientes que podría resultar muy costoso realizar las mediciones de todos los garajes y trasteros de las comunidades afectadas, pero si creemos posible realizar la medición de una muestra representativa de cada una de las comunidades, excluyendo del cálculo los extremos (para que sea representativa).

Asimismo, cualquiera que haya mirado en el mercado libre el precio de una plaza de garaje en la ciudad de València puede saber que los precios acordados por el Consejo de Administración se encuentran muy por encima del mismo, suponiendo un lucro indebido por parte de la administración pública.

Es por ello que solicitamos que el precio de venta tanto de garajes como de trasteros resulte el menor entre el precio de mercado libre o una tasación real y el precio máximo legal calculado a partir de las superficies útiles reales medidas.

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre "Viviendas en Arrendamiento con opción a compra", publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 1) GARAJES Y TRASTEROS: COMPRA Y PRECIO, apartado 1.2.

Respecto a las superficies útiles aplicables a las plazas de garaje, la superficie útil de la calificación definitiva y de la escritura coinciden, que es la que se ha tenido en cuenta para calcular el precio tanto de los trasteros como de los garajes.

En el catastro figura por redondeo, la superficie construida y luego separa la superficie perimetral (no útil), que también figura en la escritura, y la superficie de los elementos comunes, siendo la suma de ambas con las limitaciones de 25 m² de superficie útil de garajes y 8 m² en trasteros, la que aprobó el consejo en sesión de 21 de junio de 2021 y fue notificado a todos los inquilinos con opción a compra.

2. NOTARÍA

Entendemos que en esa búsqueda de notarías los inquilinos podremos realizar propuestas, las cuales, si resultan más económicas para nuestros intereses deberían ser aceptadas.

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre "Viviendas en Arrendamiento con opción a compra", publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 2.- Notaría.

3. FIANZA

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre "Viviendas en arrendamiento con opción a compra", publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 3, fianza.

4. IVA PAGADO DURANTE EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Solicitamos que, aquellas personas que notificaron en su momento que no deseaban ejercer el derecho a compra se les devuelva el IVA pagado desde entonces, ya que desde que venció su contrato y notificaron que querían únicamente seguir de alquiler no debieron emitirse los recibos con IVA.

En cuanto al IVA de aquellos inquilinos que comunicaron, de manera indubitada su intención de no ejercer la opción de compra, se les devolverá el IVA repercutido.

5. CANTIDADES A DESCONTAR DEL PRECIO DE COMPRA NOTIFICADO

En base a una primera búsqueda realizada en LEFEBVRE y a la espera de la documentación remitida por nuestra abogada, se ha encontrado la siguiente jurisprudencia:

“Una vez ejercitada la opción por el optante, mediante unilateral declaración de voluntad que llegue a conocimiento del concedente dentro del plazo pactado, se extingue y queda consumada la opción de compra y nace y se perfecciona el contrato de compraventa, al producirse, con relación a este, el concurso de los consentimientos exigidos por la Ley , sin que el optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad (Sentencias de la Sala de lo Civil del TS núm. 55/1996 de 7 de marzo – EDJ 1996/1340-; 16 de abril de 1979- EDJ 979/673). Y, esa simultaneidad de consecuencias, extintiva de la opción y perfeccionadora de la compraventa, aparece recogida en varias Sentencias de la Sala de lo Civil del TS (Así en la núm. 752/2006, de 5 de julio 2006 –EDJ 2006/98683-; 813/2006, de 18 julio 2006 –EDJ2006/105561-; 394/2006, de 3 de abril 2006 – EDJ 2006/37225”

De lo que puede extraerse que la jurisprudencia indica que no se puede ser inquilino y comprador a la vez, por lo que las rentas pagadas desde la fecha de notificación deben descontarse de forma íntegra del precio final a abonar, a todos los que hayan declarado se voluntad de comprar en plazo.

De esta manera, solicitamos que no sigan emitiéndose recibos de alquiler a los inquilinos que hayan manifestado su intención de ejercer el derecho a compra.

A partir del 1 de noviembre de 2021, no se va a proceder al cobro de la renta a los inquilinos que hayan optado por ejercer la opción a compra. Estando prevista la formalización de las escrituras de compraventa durante el mes de noviembre.

6. RENOVACIÓN CONTRATOS ALQUILER EN CASO DE NO EJERCER OPCIÓN A COMPRA

Solicitamos que en los nuevos contratos que se realicen la renta que abonan actualmente acordada en diferentes Consejos de administración, sea consolidada en el contrato, y no dependa de futuras prórrogas de los acuerdos de reducción de rentas.

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre “Viviendas en arrendamiento con opción a compra”, publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 6) RENOVACIÓN CONTRATOS ALQUILER EN CASO DE NO EJERCER OPCION DE COMPRA.

Los acuerdos del Consejo de rebaja en las rentas de alquiler son de carácter puntual y temporal, por lo que no procede establecerla con carácter permanente en los contratos a suscribir.

El acuerdo del Consejo de AUMSA, de fecha 18 de Diciembre de 2020, en relación a la prórroga de los acuerdos anteriores de reducción de renta, decidió prorrogarlos por tres años más, con efectos de 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2023, en los mismos términos que las aprobadas en su día, **fecha en la que dejarán de tener efecto**, salvo que se acuerde su prórroga, tanto en las viviendas, como plazas de garaje, como trasteros.

7. ESCRITURACION Y PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

En el caso de los matrimonios, ¿puede escriturarse a nombre de los dos, aunque el contrato vaya a nombre de uno sólo de los cónyuges?

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre “Viviendas en Arrendamiento con opción a compra”, publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 7) ESCRITURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA, apartado 7.1.

8. DESPERFECTOS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES

En el caso de reparaciones realizadas recientemente cuya eficacia aún no ha sido comprobada, solicitamos un periodo de garantía, puesto que, en muchos casos, las reparaciones realizadas se han mostrado insuficientes para solucionar el problema, apareciendo al poco tiempo el mismo desperfecto debiendo volver a repararse, en algunos casos de forma definitiva y en otros de forma parcial.

Asimismo, cada comunidad enviará un listado con las deficiencias aún pendientes de reparación para su subsanación por parte de Aumsa con anterioridad a la escritura de compraventa con el fin de que queden registradas las citadas deficiencias y no sean los futuros propietarios quienes deban asumirlas.

Contestada en la relación de preguntas frecuentes sobre “Viviendas en arrendamiento con opción a compra”, publicadas en fecha 5 de octubre de 2021, punto 8) DESPERFECTOS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES.

AUMSA ha reparado como propietaria de los inmuebles para mantenerlos en condiciones óptimas, ocupándose del mantenimiento ordinario de los mismos, pero a partir de la compraventa dejará de ser propietaria teniéndose que ocuparse de su mantenimiento los nuevos propietarios.

La garantía de los trabajos, será la que venga establecida, en su caso, en los contratos correspondientes, con las empresas adjudicatarias de las obras.