

MEMENTO PRÁCTICO  
FRANCIS LEFEBVRE

# Vivienda Protegida

2012-2013

Actualizado: 25 de mayo de 2012

**MEMENTO PRÁCTICO VIVIENDA PROTEGIDA**

es una obra  
realizada por iniciativa y bajo  
la coordinación de  
**Ediciones Francis Lefebvre**  
por:

**D. FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ**  
(Profesor titular de Derecho Administrativo.  
Universidad Autónoma de Madrid.  
Consultor de Uría Menéndez)

© EDICIONES FRANCIS LEFEBVRE, S. A.  
C/ Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid. Teléfono: (91) 210 80 00. Fax: (91) 210 80 01  
www.efl.es  
Precio: 88,40 € (4% IVA incluido)  
ISBN: 978-84-15446-05-7  
Depósito legal: M-19812-2012  
Impreso en España  
por Printing' 94  
Puerto Rico, 3. 28016 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

# Plan General

	<b>Número marginal</b>
Capítulo 1. Viviendas protegidas por el Estado .....	100
Capítulo 2. Andalucía .....	600
Capítulo 3. Aragón .....	1200
Capítulo 4. Asturias .....	1800
Capítulo 5. Baleares .....	2100
Capítulo 6. Canarias .....	2400
Capítulo 7. Cantabria .....	3000
Capítulo 8. Castilla-La Mancha .....	3300
Capítulo 9. Castilla y León .....	3900
Capítulo 10. Cataluña .....	4200
Capítulo 11. Extremadura .....	4500
Capítulo 12. Galicia .....	5100
Capítulo 13. La Rioja .....	5400
Capítulo 14. Madrid .....	5700
Capítulo 15. Murcia .....	6000
Capítulo 16. Navarra .....	6300
Capítulo 17. País Vasco .....	6600
Capítulo 18. Comunidad Valenciana .....	6900
Anexos .....	9000
Tabla alfabética	

## Principales Abreviaturas

<b>ATPMS</b>	Ámbito territorial de precio máximo superior
<b>CC</b>	Código Civil
<b>D</b>	Decreto
<b>EDJ</b>	Base de datos El Derecho Jurisprudencia
<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>Instr</b>	Instrucción
<b>IPC</b>	Índice de precios al consumo
<b>IPREM</b>	Indicador público de renta de efectos múltiples
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IRSC</b>	Indicador de renta de suficiencia de Cataluña
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el valor añadido
<b>L</b>	Ley
<b>LAU</b>	L 29/1994 de arrendamientos urbanos
<b>LAU/64</b>	D 4104/1964 Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos
<b>LH</b>	L 8-2-1946 hipotecaria
<b>LPH</b>	L 49/1960 de propiedad horizontal
<b>LRJPAC</b>	L 30/1992 de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común
<b>LS/08</b>	RDLeg 2/2008 Texto refundido de la Ley de suelo
<b>OM</b>	Orden ministerial
<b>RD</b>	Real decreto
<b>RDLeg</b>	Real decreto ley
<b>Resol</b>	Resolución
<b>TCo</b>	Tribunal Constitucional
<b>TS</b>	Tribunal Supremo
<b>VPO</b>	Vivienda de protección oficial

## Introducción

El régimen jurídico de la protección pública a la vivienda ha sufrido en los últimos años relevantes modificaciones, sobre todo a raíz de la aprobación por bastantes **comunidades autónomas** de normas que regulan modalidades propias de protección pública a la vivienda, acogiendo diversas denominaciones; esta producción normativa no nos puede sorprender si consideramos que todas las comunidades autónomas cuentan con competencias exclusivas en materia de vivienda. De esta forma, se ha modificado el canon normativo con decisiva participación estatal que, hasta esa fecha, regulaba la intervención de la Administración pública en el fomento de la vivienda y que se basa en la categoría vivienda de protección oficial, que cuenta con la siguiente normativa reguladora:

a) La de su régimen jurídico, entendido en sentido estricto (p.e. duración de régimen de protección, procedimiento de calificación...), que tiene un **carácter supletorio** con respecto a la normativa autonómica, reconocida la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en materia de vivienda. Se compone básicamente por el RDL 31/1978 y el RD 3148/1978.

b) La de las **ayudas públicas** para la promoción y adquisición de estas viviendas, normalmente articulada a través de planes cuatrienales o trienales de vivienda, pactados entre Estado y comunidades autónomas en conferencias sectoriales, cuyo eje central está constituido por una norma estatal desarrollada por las comunidades autónomas.

En la actualidad, estos dos pilares continúan vigentes, pero aparece una tercera fuente normativa reguladora de modalidades de **viviendas protegidas diferentes a la VPO**, desarrollada por las comunidades autónomas que establecen programas propios de financiación de estas categorías de viviendas, de forma que no resulta aplicable a estas categorías de viviendas, ni la normativa supletoria reguladora de las VPO, ni la normativa estatal que regula el destino de las viviendas financiadas con cargo a fondos públicos estatales.

Esta situación normativa determina necesariamente la estructura del presente Memento dedicado a la **protección pública** a la vivienda, por lo que distinguimos dos **tipologías básicas** de viviendas protegidas de promoción privadas:

- viviendas protegidas por el Estado;
- viviendas protegidas por las comunidades autónomas.

Finalmente, se analizan las normas estatales relativas a la protección pública a la vivienda, sobre todo relativas a la tradicional figura de la VPO, que continúan vigentes, pero que sólo resultan aplicables con **carácter supletorio**, esto es, en defecto de la aplicación específica de una norma estatal o autonómica.

## CAPÍTULO 1

## Viviendas protegidas por el Estado

## SUMARIO

A.	Tipología de viviendas protegidas .....	120
B.	Régimen jurídico .....	130
C.	Régimen de los adquirentes o arrendatarios .....	217
D.	Medidas públicas de acceso a la vivienda .....	250
E.	Régimen sancionador .....	370

100

El RD 2066/2008, que articula jurídicamente el **Plan estatal de Vivienda 2009-2012**, define diversas categorías jurídicas de ayudas estatales a la promoción y adquisición de viviendas que convergen en un mismo programa, que permite afirmar la existencia de claros elementos comunes, a pesar de las diferentes características que definen su propia tipología. Todas estas categorías o modalidades de viviendas se pueden agrupar bajo la **denominación genérica** de «viviendas protegidas». De esta forma, la **normativa estatal básica** (RD 2066/2008) regula las actuaciones que resultan protegidas, los posibles beneficiarios de las ayudas, el tipo y cuantía de las ayudas, el régimen jurídico de las viviendas protegidas... Y son las comunidades autónomas las que gestionan, aplicando la normativa estatal (y en su caso, la normativa autonómica que la desarrolle a adapte a sus peculiaridades), las ayudas previstas en la normativa estatal y que, actualmente, componen el Plan de vivienda 2009-2012.

110

De forma paralela a la normativa estatal básica, las **comunidades autónomas**, con base en su competencia exclusiva en materia de vivienda, pueden establecer planes y normas propias de protección a la vivienda, pero los fondos públicos que se dediquen a financiar estos programas no pueden provenir de presupuestos estatales (salvo que se acuerde expresamente), sino de fondos autonómicos. De esta forma, las comunidades autónomas de régimen financiero común (esto es, todas salvo País Vasco y Navarra) para establecer **programas de vivienda diferentes del estatal** (p.e. con plazos de duración del régimen legal inferiores al estándar estatal de 30 años desde la calificación definitiva) sólo pueden hacerlo con fondos económicos autonómicos; pero debe quedar claro que, mediante este camino, las comunidades autónomas puede establecer programas propios y diferenciados de los estatales.

Finalmente, y como **tercer grupo normativo**, también resulta aplicable la normativa estatal que se encontraba vigente en el momento en el que las comunidades autónomas asumieron las competencias exclusivas en materia de vivienda y que podemos considerar como supletoria y que, por tanto, sólo resultan aplicables si no resultan aplicables, en primer lugar, las normas estatales básicas y, fundamentalmente, las normas autonómicas; estas normas supletorias estatales son, fundamentalmente, el RDL 31/1978, el RD 3148/1978 y el D 2114/1968.

## A. Tipología de viviendas protegidas

(RD 2066/2008 art.3 y 22)

La normativa reguladora del **Plan de Vivienda 2009-2012** establece la siguiente tipología de viviendas:

120

**a) Régimen especial:** Viviendas destinadas a adquirentes e inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

**b) Régimen general:** Viviendas destinadas a adquirentes e inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

**c) Régimen concertado:** Viviendas destinadas a adquirentes e inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

- 122** Además de las categorías anteriores, el Plan de Vivienda 2009-2012 también regula la tipología denominada **alojamientos protegidos** que deben cumplir las siguientes condiciones:
- Deberán formar parte de **edificios** o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.
  - La **superficie útil** de cada alojamiento será como mínimo de 15 m<sup>2</sup> por persona, con un máximo de 45 m<sup>2</sup>. No obstante, un máximo del 25% del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.
  - La superficie útil protegida destinada a **servicios comunes o asistenciales** de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30% del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.
  - También podrán estar protegidas las **plazas de garaje** vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial.
- 124** Asimismo, el RD 2066/2008 establece la categoría denominada **viviendas usadas** (RD 2068/2008 Anexo). Se entiende por viviendas usadas aquellas viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en propio RD 2066/2008, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo. Podrán obtener las **mismas ayudas financieras** que las viviendas usadas, las siguientes modalidades de viviendas:
- a)** Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en **segunda o posterior transmisión**. A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
  - b)** Viviendas **libres de nueva construcción**, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
  - c)** Viviendas **rurales usadas**, en las condiciones que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

## B. Régimen jurídico

130

SUMARIO		
1.	Duración del régimen legal .....	135
2.	Limitaciones relativas al destino y superficie .....	159
3.	Limitaciones relativas al precio .....	165
4.	Limitaciones relativas al contenido del contrato .....	185
5.	Limitaciones relativas a la transmisión .....	189
6.	Régimen de calificación .....	200
7.	Visado de contratos .....	215

### 1. Duración del régimen legal

(RD 2066/2008 art.6)

135

- Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación del RD 2066/2008 deberán estar sujetos a un **régimen de protección pública**, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:
- a)** De **carácter permanente** mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

**b)** De **30 años**, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos. La **ayuda para la adquisición protegida** de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

**Regímenes anteriores** A continuación, analizamos la duración del régimen legal de aquellas viviendas que han sido financiadas bajo planes de vivienda estatales anteriores al Plan 2009-2012. **137**

**Plan de vivienda 2005-2008** (RD 801/2005 art.5) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 801/2005 se encuentran sujetas a un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas podrán establecer un plazo superior. **139**

**Plan de vivienda 2002-2005** (RD 1/2002 art.10) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 1/2002 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva (RDL 31/1978 art.1), estando prohibida su descalificación voluntaria durante los 15 primeros años desde su calificación definitiva. **141**

**Plan de vivienda 1998-2001** (RD 1186/1998 art.12.4) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 1186/1998 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva (RDL 31/1978 art.1), estando prohibida su descalificación voluntaria durante los 15 primeros años desde su calificación definitiva. **143**

**Plan de vivienda 1996-1999** (RDL 31/1978 art.1; D 2114/1968 art.147) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 2190/1995 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva, sin que se establezca ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria, aunque con carácter general sólo se podrá otorgar si no conlleva perjuicios para terceros. **145**

**Plan de vivienda 1992-1995** (RDL 31/1978 art.1; D 2114/1968 art.147) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 1932/1991 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva. No se establece ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria, aunque con carácter general sólo se podrá otorgar si no conlleva perjuicios para terceros. **147**

**Plan de vivienda 1988-1992** (RDL 31/1978 art.1; D 2114/1968 art.147) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 1492/1987 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva. No se establece ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria, aunque con carácter general sólo se podrá otorgar si no conlleva perjuicios para terceros. **149**

**Plan de vivienda 1984-1987** (RDL 31/1978 art.1; D 2114/1968 art.147) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 3280/1983 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección 30 años desde su calificación definitiva (RDL 31/1978 art.1). No se establece ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria, aunque con carácter general sólo se podrá otorgar si no conlleva perjuicios para terceros (D 2114/1968 art.147). **151**

**Plan de vivienda 1981-1983** (RDL 31/1978 art.1; D 2114/1968 art.147) Las viviendas protegidas cuya construcción ha sido financiada al amparo del RD 2455/1980 se encuentran sujetas a una duración del periodo de protección de 30 años desde su calificación definitiva. No se establece ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria, aunque con carácter general sólo se podrá otorgar si no conlleva perjuicios para terceros. **153**

**VPO con calificación definitiva sujeta al RDL 31/1978** (RDL 31/1978 art.1; RD 801/2005 art.5) Todas las VPO que hayan obtenido la calificación definitiva bajo el amparo del RDL 31/1978 han de sujetarse a un plazo de duración de régimen legal de 30 años, contado desde la obtención de la calificación definitiva, hayan sido promovidas por promotores públicos o privados. De esta forma, el régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas (de protección oficial) dura treinta años a partir de su calificación. **155**

**VPO con calificación definitiva sujeta a regímenes protectivos anteriores al RDL 31/1978** (RD 3148/1978 disp.trans.8ª) El plazo de duración del régimen legal de las VPO promovidas con anterioridad al RDL 31/1978 y bajo el amparo del D 2114/1968 es de 50 años desde la calificación defi- **157**



nitiva (D 2114/1968 art.146). Por lo tanto, las VPO a las que resulte aplicable el Reglamento de VPO de 1968, pero con calificación definitiva anterior a la entrada en vigor del RDL 31/1978, siguen siendo viviendas protegidas por un plazo de 50 años.

Los efectos de esta amplia duración del régimen legal se ven suavizados al establecerse que el **precio de venta** en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al RDL 31/1978 es el que libremente acuerden las partes, provocando una liberalización del precio de estas viviendas (RD 727/1993). Por tanto, estas viviendas siguen siendo formalmente VPO hasta el transcurso del citado plazo de 50 años, pero pueden enajenarse sin sujetarse a precio máximo de venta.

## 2. Limitaciones relativas al destino y superficie

**159 Destino** (RD 2066/2008 art.5) Las viviendas deberán destinarse a **residencia habitual y permanente** del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al **alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables** determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

**161 Superficies mínima y máxima de las viviendas** (RD 2066/2008 art.8) Sólo podrán acogerse a la financiación del RD 2066/2008 las viviendas que dispongan de la superficie útil **mínima** establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 m<sup>2</sup>, para un máximo de dos personas, ampliable 15 m<sup>2</sup> por cada persona adicional que conviva en ellas.

La superficie útil **máxima**, a efectos de la financiación establecida en el RD 2066/2008, será de 90 m<sup>2</sup>. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 m<sup>2</sup> útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural. Cuando la superficie útil no exceda de 45 m<sup>2</sup>, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30% de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Para el **cómputo** de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el RD 3148/1978 art.4.

**163 Cómputo superficie útil supletoria** (RD 3148/1978 art.4) Si la normativa autonómica no establece cómo se computa la superficie útil, resultarán aplicables los siguientes criterios:

**1.** Se entiende por **superficie útil** la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

**2.** Del cómputo de superficie útil queda **excluida** la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m<sup>2</sup>.

**3.** Cuando se trate de **viviendas iguales y dispuestas en columna vertical**, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

**4.** En el caso de las **edificaciones a las que se extiende** la protección oficial, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por 0,80.

### 3. Limitaciones relativas al precio

**Módulo básico estatal** (RD 2066/2008 art.9) El módulo básico estatal es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como **referencia** para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el RD 2066/2008, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de **Canarias**, en el ámbito de la Unión Europea, el módulo básico estatal se incrementará en un 10% respecto a la cuantía determinada con carácter general.

La cuantía del módulo básico estatal para **2012** se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil (Resol 13-2-2012).

165

**Precios máximos** (RD 2066/2008 art.10 redacc RD 1713/2010) Tomando como **referencia** el módulo básico estatal, se establecerán por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa.

Estos precios máximos estarán referidos a la **superficie útil total** de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente.

Las **superficies útiles computables**, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

- 25 m<sup>2</sup> para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 m<sup>2</sup> para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos;
- En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 m<sup>2</sup>, respectivamente;
- 8 m<sup>2</sup> para los trasteros.

167

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del correspondiente al **metro cuadrado útil de la vivienda**, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50% en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

169

Cuando se trate de **promociones de vivienda para uso propio**, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el párrafo primero e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por **gastos necesarios**, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la **calificación provisional** y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del ministerio competente en materia de vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

171

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta.

b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

**Ámbitos territoriales de precio máximo superior** (RD 2066/2008 art.11) La declaración de **nuevos ámbitos territoriales** de precio máximo superior (ATPMS), o de modificación de los existentes, se realizará mediante orden del ministerio competente en materia de vivienda, a

173

propuesta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán **incrementar el precio máximo** general de venta de las viviendas, en los siguientes porcentajes máximos:

- ATPMS del **grupo A**: hasta un 60% de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120%, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- ATPMS del **grupo B**: hasta un 30% para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60%, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- ATPMS del **grupo C**: hasta un 15% para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30%, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

**175 Rentas máximas de las viviendas protegidas para arrendamiento** (RD 2066/2008 art.24) La renta máxima anual, **por metro cuadrado de superficie útil**, será el 4,5% o el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 ó 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

La renta establecida deberá figurar en el **visado del contrato** de arrendamiento, expedido por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

**177 Precios máximos de venta de las viviendas protegidas para arrendamiento** (RD 2066/2008 art.25 redacc RD 1713/2010) Una vez **transcurridos 25 años** desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Una vez **transcurridos 10 años** desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

**179 Precios y rentas máximas de las viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra** (RD 2066/2008 art.26) Las viviendas protegidas para **arrendamiento a 10 años** podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

En este supuesto, el **inquilino** que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que esta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

El **precio máximo de venta** una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de **pagos parciales** adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el supuesto de que el inquilino **no ejerciera la opción de compra**, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la **tributación indirecta** que pueda recaer sobre las mismas.

**Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones** (RD 2066/2008 art.34) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y posteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección. **181**

#### 4. Limitaciones relativas al contenido del contrato

(OM 26-2-1979 art.1 a 4)

Salvo que la normativa autonómica establezca criterios específicos al respecto, resultarán aplicables los siguientes criterios sobre cláusulas a incorporar en contratos. **185**

En los **contratos de compraventa y arrendamiento** que tengan por objeto viviendas de protección oficial deberá consignarse expresamente:

- a)** Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las **prohibiciones y limitaciones** derivadas del régimen de «viviendas de protección oficial» del RDL 31/1978, y demás disposiciones que lo desarrollen y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b)** Que el vendedor o arrendador se obliga a **entregar las llaves** de la vivienda en el plazo máximo de 3 meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado.
- c)** Que el adquirente o arrendatario se obliga a **ocupar la vivienda** en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- d)** Que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un **ejemplar del contrato**, debidamente visado.

En los **contratos de compraventa** se consignarán las siguientes especificaciones: **187**

- a.** Que el vendedor se obliga a elevar a **escritura pública** el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado.
- b.** Que los **gastos** concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.
- c.** Que el comprador podrá instar la resolución del contrato si resultara un **precio final** de la vivienda superior en un 25% al inicialmente pactado, en cuyo caso el promotor deberá reintegrar las cantidades recibidas a cuenta, actualizadas según lo previsto en el RD 3148/1978 art.11.
- d.** Que igualmente podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de **denegación de la calificación definitiva** de la vivienda.

En los **contratos de arrendamiento** deberán hacerse constar expresamente, además de las cláusulas generales, las siguientes declaraciones:

- a)** Que el arrendador entrega la vivienda al inquilino libre de **mobiliario y enseres**.
- b)** Que el **subarriendo** total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

#### 5. Limitaciones relativas a la transmisión

**Limitaciones para la transmisión durante los 10 primeros años** (RD 2066/2008 art.5) La transmisión «inter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, **antes del transcurso de 10 años** desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obteni- **189**

do ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

La transmisión inter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez **transcurridos 10 años** desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

**191 Derechos de adquisición preferente** (RD 2066/2008 art.5) Las viviendas acogidas a la financiación del RD 2066/2008 estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

**193 Inscripción registral del régimen de protección** (RD 2066/2008 art.7) Las limitaciones al derecho de propiedad se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal.

## 6. Régimen de calificación

(RD 3148/1978 art.16 a 20)

**200** A continuación se recoge el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas regulado en RD 3148/1978, que debe considerarse de **aplicación supletoria** y que, por tanto, resultará aplicable en todos aquellos supuestos en los que la normativa autonómica no establezca previsión normativa alguna al respecto.

**202 Calificación provisional** (RD 3148/1978 art.16) Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar en la Administración competente **solicitud** de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección oficial. Igualmente deberá acompañar los siguientes **documentos**:

- a)** Los que acrediten la **personalidad del solicitante** y, en su caso, la representación que ostente.
- b)** Certificado expedido por el ayuntamiento, en el que consigne la **calificación urbanística** de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
- c)** Certificado del Registro de la Propiedad de la **titularidad del dominio** de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
- d)** Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las **edificaciones complementarias** que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la legislación urbanística.

Transcurrido **un mes desde la presentación** de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, la Administración competente extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de 30 días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada.

**204 Solicitud de calificación definitiva** (RD 3148/1978 art.17) Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un **plazo** de 30 meses a partir de la obtención de la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional la Administración autonómica podrá **prorrogar los plazos** indicados, a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Administración autonómica el **comienzo y final de las obras**, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto-Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

La **solicitud** de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) La **licencia** municipal de obras.
- b) El **proyecto de ejecución final** visado en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) La justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la **inscripción** de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.
- d) El **certificado del arquitecto-director**, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.
- e) El que acredite que el edificio está asegurado del **riesgo de incendio**.
- f) Los **contratos** de compraventa, en su caso, suscritos y visados, en los que expresamente se fije el precio de venta que en virtud del compromiso contraído corresponde a cada vivienda.
- g) La relación de los adquirentes que hayan entregado **cantidades a cuenta**, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción.

206

**Concesión de la calificación definitiva** (RD 3148/1978 art.18) Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Administración autonómica inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el **cumplimiento de la normativa** aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

208

Advertidas **deficiencias constructivas** o cualquier otra causa, subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Administración autonómica comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

La calificación definitiva de las viviendas de protección oficial se concederá mediante la **expedición de una cédula**.

La Administración autonómica vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el **plazo** máximo de 3 meses a partir de su presentación.

Cuando la construcción se haya efectuado por **fases**, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

**Denegación de la calificación definitiva** (RD 3148/1978 art.19) La denegación de la calificación definitiva será siempre motivada y susceptible de **recurso de alzada**, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

210

Los adquirentes de viviendas de protección oficial, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

- a) **Resolver el contrato**, lo cual llevará implícito la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio de venta de la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.
- b) Solicitar de la Administración autonómica, en el plazo de 3 meses desde la denegación de la calificación definitiva, la **rehabilitación del expediente** a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

## 7. Visado de contratos

(RD 3148/1978 art.13)

- 215** La normativa estatal supletoria y, por tanto, aplicable en defecto de previsión autonómica específica establece que los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por la Administración autonómica.

## C. Régimen de los adquirentes o arrendatarios

- 217** **Condiciones de acceso de los beneficiarios** (RD 2066/2008 art.3) Los demandantes de viviendas y financiación acogidas al RD 2066/2008, deberán reunir las siguientes **condiciones generales**, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

**a)** No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna **vivienda sujeta a protección pública** en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una **vivienda libre**, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60% en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del RD 2066/2008 art.1.2.

Si la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una **certificación catastral** descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

**b)** Estar inscrito en un **registro público de demandantes**, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

- 219** **c)** Disponer de unos **ingresos familiares mínimos** que exijan, en su caso, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**d)** No superar los **ingresos familiares máximos** establecidos en cada programa, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el IPREM)
Régimen especial	2,5
Régimen general	4,5
Régimen concertado	6,5

**e)** Que la **actuación** para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**f)** No haber obtenido **ayudas financieras** ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los **10 años anteriores** a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer **excepciones** a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

- 221** **Determinación y acreditación de los ingresos familiares** (RD 2066/2008 art.4)

La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

**a)** Se partirá de la cuantía de la **base imponible general y del ahorro del IRPF** (L 35/2006 art.48 y 49), correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de