Códigos electrónicos

COVID-19: Arrendamiento de vivienda y locales comerciales

Selección y ordenación:
Editorial BOE

Edición actualizada a 29 de abril de 2020

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. LISTADO DE NORMAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS 1

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

§ 2. Constitución Española. [Inclusión parcial] 5

NORMATIVA GENERAL SOBRE LA GESTIÓN DE LA CRISIS SANITARIA

§ 3. Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 8

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

§ 4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos 19

§ 5. Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas 50

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

§ 6. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 55

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: NORMATIVA ESTATAL

§ 7. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial 103

§ 8. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda 108

§ 9. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre 130

§ 10. Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre 192

§ 11. Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969 201

SUMARIO

MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

§ 12. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 206

§ 13. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 212

§ 14. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. [Inclusión parcial] 220

SUSPENSIÓN DEL DESAHUCIO

§ 15. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 222

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

§ 16. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 224

MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA

§ 17. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 225

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. LISTADO DE NORMAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS 1

NORMATIVA DE LAS CCAA Y CIUDADES AUTÓNOMAS 1
. 1
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN 1
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA 2
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA LA MANCHA 2
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEON 3
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA 3
COMUNIDAD DE MADRID 3
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 3
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO 4
COMUNIDAD VALENCIANA 4
CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA 4

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

§ 2. Constitución Española. [Inclusión parcial] 5

TÍTULO PRELIMINAR 5
TÍTULO I. De los derechos y deberes fundamentales 5

[. . .]

CAPÍTULO SEGUNDO. Derechos y libertades 6

[. . .]

CAPÍTULO TERCERO. De los principios rectores de la política social y económica 6

NORMATIVA GENERAL SOBRE LA GESTIÓN DE LA CRISIS SANITARIA

§ 3. Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 8

Preámbulo 8
Artículos 9
Disposiciones adicionales 15
Disposiciones finales 16
ANEXO. Relación de equipamientos y actividades cuya apertura al público queda suspendida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10. 17

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

§ 4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 19

Preámbulo 19
TÍTULO I. Ámbito de la ley 24
TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda 25
CAPÍTULO I. Normas generales 25
CAPÍTULO II. De la duración del contrato 26

CAPÍTULO III. De la renta . . . 30
CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes . . . 32
CAPÍTULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato . . . 34
TÍTULO III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda . . . 35
TÍTULO IV. Disposiciones comunes . . . 36
TÍTULO V. Procesos arrendaticios . . . 37
Disposiciones adicionales . . . 37
Disposiciones transitorias . . . 40
Disposiciones derogatorias . . . 49
Disposiciones finales . . . 49

§ 5. Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas . . . 50

Preámbulo . . . 50
Artículos . . . 50
DISPOSICIONES ADICIONALES . . . 54
DISPOSICIÓN TRANSITORIA . . . 54
DISPOSICIÓN DEROGATORIA . . . 54
DISPOSICIÓN FINAL . . . 54

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

§ 6. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 . . . 55

Preámbulo . . . 55
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 62
CAPÍTULO II. Programa de subsidiación de préstamos convenidos . . . 69
CAPÍTULO III. Programa de ayuda al alquiler de vivienda . . . 69
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables . . . 72
CAPÍTULO V. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler . . . 73
CAPÍTULO VI. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas . . . 77
CAPÍTULO VII. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas . . . 83
CAPÍTULO VIII. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural . . . 88
CAPÍTULO IX. Programa de ayuda a los jóvenes . . . 92
CAPÍTULO X. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad . . . 96
CAPÍTULO XI. Seguimiento, control y evaluación . . . 98
Disposiciones adicionales . . . 100
Disposiciones transitorias . . . 100
Disposiciones derogatorias . . . 101
Disposiciones finales . . . 101

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: NORMATIVA ESTATAL

§ 7. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial . 103

Preámbulo . . . 103
Artículos . . . 104
DISPOSICIONES FINALES . . . 106
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 107

§ 8. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda . . . 108

Preámbulo . . . 108
CAPÍTULO PRIMERO. La vivienda de protección oficial . . . 109
CAPÍTULO SEGUNDO. Las viviendas de protección oficial de promoción privada . . . 112
Sección primera. Régimen legal . . . 112
Sección segunda. Tramitación . . . 114

Sección tercera. Financiación . . . 117
Sección cuarta. Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial . . . 119
CAPÍTULO TERCERO. La promoción pública de viviendas de protección oficial . . . 121
Sección primera. Promoción . . . 121
Sección segunda. Régimen legal . . . 123
CAPÍTULO CUARTO. Infracciones y sanciones . . . 125
DISPOSICIONES FINALES . . . 127
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 127

§ 9. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre . . . 130

Preámbulo . . . 130
Artículos . . . 130
REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL . . . 130
CAPÍTULO PRIMERO. Régimen de protección . . . 130
CAPÍTULO II. Viviendas de protección oficial . . . 132
Sección 1.ª Definiciones y clasificación . . . 132
Sección 2.ª Ámbito de la protección . . . 134
Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda . . . 135
CAPÍTULO III. Promoción de viviendas . . . 138
Sección 1.ª Régimen normal . . . 138
Sección 2.ª Régimen excepcional . . . 141
CAPÍTULO IV. Beneficios . . . 145
Sección 1.ª Normas generales . . . 145
Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias . . . 146
Sección 3.ª Préstamos con interés . . . 149
Sección 4.º Anticipos sin interés . . . 151
Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción . . . 152
Sección 6.ª Expropiación forzosa . . . 153
CAPÍTULO V. Tramitación de expedientes y ejecución de las obras . . . 154
Sección 1ª. Solicitud inicial . . . 155
Sección 2.ª Calificación provisional . . . 155
Sección 3.ª Ejecución de obras . . . 159
Sección 4.ª Calificación definitiva . . . 161
CAPÍTULO VI. Régimen legal de las viviendas de protección oficial . . . 162
Sección 1.ª Normales generales . . . 162
Sección 2.ª Uso propio . . . 167
Sección 3.ª Arrendamiento . . . 167
Sección 4.ª Venta . . . 170
Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad . . . 172
Sección 6.ª Desahucios . . . 174
Sección 7.ª Extinción y descalificación . . . 176
CAPÍTULO VII. Infracciones y su sanción . . . 177
Sección 1.ª Infracciones . . . 177
Sección 2.ª Sanciones . . . 179
Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores . . . 180
CAPÍTULO VIII. Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda . . . 184
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES . . . 185
DISPOSICIONES FINALES . . . 188
Anexo I. Disposiciones derogadas . . . 188
Anexo II. Disposiciones que quedan vigentes . . . 191

§ 10. Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre . . . 192

Preámbulo . . . 192
Artículos . . . 192
Disposiciones finales . . . 195
ANEXO I . . . 196
ANEXO II . . . 198
ANEXO III . . . 199

§ 11. Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969 201

Preámbulo 201
Artículos 201
ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN 202
ORDENANZA NOVENA. Composición, programa y habitaciones de las viviendas 202
ORDENANZA UNDÉCIMA. Altura de la edificación 202
ORDENANZA DUODÉCIMA. Ascensor 202
ORDENANZA DECIMOTERCERA. Dimensiones de los patios 203
ORDENANZA DECIMOSEXTA. Superficie de iluminación y ventilación 204
ORDENANZA DECIMOSÉPTIMA. Superficies mínimas de las habitaciones 204
ORDENANZA DECIMONOVENA. Escaleras 205
ORDENANZA VIGÉSIMA QUINTA. Normas constructivas 205

MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

§ 12. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 206

[. . .]

Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables 206

[. . .]

[. . .]

Disposiciones transitorias 210

§ 13. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 212

Preámbulo 212
Artículos 214

§ 14. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. [Inclusión parcial] 220

CAPÍTULO I. Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos 220

[. . .]

SUSPENSIÓN DEL DESAHUCIO

§ 15. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 222

CAPÍTULO I. Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables 222
Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables 222

[. . .]

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

§ 16. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 224

CAPÍTULO I. Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables 224
Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables 224

[. . .]

MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA

§ 17. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial] 225

CAPÍTULO I. Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables 225
Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables 225

[. . .]

§ 1

LISTADO DE NORMAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En nuestra sociedad, parte de la población vive en situación de vulnerabilidad y cada vez son más las personas y familias que se enfrentan al riesgo de la exclusión, presentando carencias en distintas áreas de su vida como las relaciones sociales, el empleo y los recursos tanto económicos como personales.

El presente Código Electrónico pretende recopilar, de manera permanentemente actualizada, consolidada y gratuita, todas aquellas normas dirigidas principalmente a la protección de estos colectivos y que regulan la situación de emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, concretamente las relativas a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Actualizado a 24 de abril de 2020

NORMATIVA DE LAS CCAA Y CIUDADES AUTÓNOMAS

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

ANUNCIO de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y de la Dirección General de Patrimonio y Organización, para la aplicación de las medidas económicas, establecidas en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, a los arrendatarios de viviendas habituales y prestatarios con o sin garantía hipotecaria, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. (BOA 15/04/2020)

Enlace al Diario Oficial de Aragón

DECRETO-LEY 2/2020, de 28 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se adoptan medidas adicionales para responder al impacto generado por el COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón.(BOA 29/04/20220)

Enlace al Diario Oficial de Aragón

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Resolución de 16 de abril de 2020, de la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar, por la que se convocan ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual (BOPA 17/04/2020)
https://sede.asturias.es/bopa/2020/04/17/2020-02994.pdf

Rectificada en BOPA de 23/04/2020

https://sede.asturias.es/bopa/2020/04/23/2020-03026.pdf

Resolución de 15 de abril de 2020, de la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar, de modificación de la Resolución de 20 de diciembre de 2019, por la que se aprueba el Plan Estratégico de Subvenciones para el período 2020-2022 .(BOPA 17/04/2020)

https://sede.asturias.es/bopa/2020/04/17/2020-02969.pdf

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda por la que se modifica la convocatoria de las ayudas autonómicas para el alquiler de viviendas durante el año 2018, convocadas por la Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda de 27 de diciembre de 2019 (BOIB 25/04/20220)

http://www.caib.es/eboibfront/es/2020/11158/633794/resolucion-del-consejero-de-movilidad-y-vivienda-p

Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda por la que se modifica la convocatoria de ayudas del año 2019 para el alquiler de viviendas, en el marco del Real Decreto 106/2019, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobada por la Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda de 2 de septiembre de 2019 (BOIB 28/04/2020)

http://www.caib.es/eboibfront/es/2020/11160/633823/resolucion-del-consejero-de-movilidad-y-vivienda-p

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

DECRETO ley 6/2020, de 17 de abril, de medidas urgentes de carácter social dirigidas a las personas en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. (BOC 22/04/2020)

http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2020/079/001.html

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Decreto 19/2020, de 31 de marzo de 2020, por el que se regula el procedimiento de concesión y pago del programa de ayudas al alquiler de vivienda y del programa de ayudas a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual durante el plazo de vigencia del estado de alarma declarado por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y de sus posibles prórrogas. (BOC 31/03/2020)

https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=349258

Notificación del Acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se declara la suspensión extraordinaria del pago del recibo del alquiler de vivienda o de las cuotas de amortización de capital e intereses de las viviendas de promoción pública durante dos meses, para las personas que acrediten que han perdido definitiva o temporalmente el empleo o han tenido una considerable disminución de ingresos en la unidad de convivencia a causa del brote epidémico. (BOC 27/03/2020)

https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=349172

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA LA MANCHA

ORDEN 46/2020, de 2 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en relación con la situación de emergencia provocada por el COVID-19 (DOCM 3/04/2020)

Enlace Diario Oficial de Castilla-La Mancha

RESOLUCIÓN de 02/04/2020, de la Dirección General de Vivienda, por la que se adoptan medidas de protección sanitaria extraordinaria en el cobro de recibos (modelos 050) relacionados del parque público de vivienda cedidos en régimen de alquiler o venta con precio aplazado (DOCM 3/04/2020).

Enlace Diario Oficial de Castilla-La Mancha

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEON

DECRETO-Ley 2/2020, de 16 de abril, de medidas urgentes y extraordinarias para la protección de las personas y las empresas de Castilla y León frente al impacto económico y social del COVID-19. (BOCYL 18/04/2020)

http://bocyl.jcyl .es/boletines/2020/04/18/pdf/BOCYL-D-18042020-1.pdf

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

DECRETO LEY 13/2020, de 21 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes de carácter estructural y organizativo, así como medidas en el ámbito de las entidades del sector público de la Administración de la Generalidad. (DOGC 23/04/20220)

https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8119/1792468.pdf

RESOLUCIÓN TES/783/2020, de 26 de marzo, por la que se establece una moratoria en el pago del alquiler y cuotas de amortización de viviendas y locales gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.(DOGC 26/03/2020)

https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/8096B/1790927.pdf

COMUNIDAD DE MADRID

DECRETO 25/2020, de 1 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid. (BOCM 02/04/2020)

http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2020/04/02/BOCM-20200402-2.PDF

Resolución 1201/2020, de 23 de marzo, del Director Gerente, por la que se establece un período de carencia en la renta de arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social para hacer frente al impacto económico y social ocasionado por el COVID-19 . (DOCM 27/03/2020).

http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2020/03/27/BOCM-20200327-18.PDF

Orden de 3 de abril de 2020, del Consejero de Vivienda y Administración Local, por la que se aprueba el formulario normalizado para la presentación de solicitud de reducción de renta a los arrendatarios de vivienda de la Agencia de Vivienda Social en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 (BOCM 06/04/2020)

http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2020/04/06/BOCM-20200406-4.PDF

REGIÓN DE MURCIA

Decreto-Ley n.º 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras.(BORM 28/04/20220)

https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2020/numero/2066/pdf?id=784542

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

LEY FORAL 7/2020, de 6 de abril, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19). (BON 09/04/2020) https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2020/76/1

DECRETO-LEY FORAL 2/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19). (BON 26/03/2020)

https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2020/65/0

ORDEN FORAL 130/2020, de 17 de marzo, de la Consejera de Derechos Sociales, por la que se adoptan medidas preventivas y recomendaciones en el ámbito de Servicios

Sociales de Base (SSB), Centros de Servicios Sociales (CSS), Equipos de Incorporación Sociolaboral (EISOL), Equipos de Atención a la Infancia y Adolescencia (EAIA), Equipos de Atención Integral a Víctimas de Violencia de Género (EAIV), Equipos de Incorporación Social en el ámbito de la Vivienda (EISOVI) y Servicios de Acogida para Personas sin Hogar a aplicar durante el periodo de estado de alarma como consecuencia de la evolución epidemiológica del coronavirus (COVID-19) (BON 20/03/2020).

https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2020/60/0

ORDEN FORAL 55E/2020, de 27 de marzo, de la Consejera de Derechos Sociales, por la que se aprueba la convocatoria de la subvención "Subvenciones a entidades colaboradoras del programa de Vivienda de Integración Social y otras actuaciones de acompañamiento en materia de vivienda en 2020". Identificación BDNS: 501358. (BON 20/04/2020)

https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2020/81/1

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

ORDEN de 31 de marzo de 2020, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan las medidas a adoptar en materia de vivienda protegida en régimen de alquiler a fin de responder al impacto económico del Covid-19 (BOPV 2/04/2020).

https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2020/04/2001771a.pdf

COMUNIDAD VALENCIANA

DECRETO LEY 4/2020, de 17 de abril, del Consell, de medidas extraordinarias de gestión económico-financiera para hacer frente a la crisis producida por la Covid-19. (DOGV 321/04/2020)

http://www.dogv.gva.es/datos/2020/04/21/pdf/2020_2977.pdf

RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2020, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las bonificaciones en la renta del alquiler de las viviendas de promoción pública de la Generalitat (DOGV 7/04/2020).

http://www.dogv.gva.es/datos/2020/04/07/pdf/2020_2794.pdf

RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2020, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las rentas de los alquileres de los locales comerciales propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (DOGV 3/04/2020).

http://www.dogv.gva.es/datos/2020/04/03/pdf/2020_2772.pdf

RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2020, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las rentas de los alquileres de las viviendas del parque público, tanto propiedad de la Generalitat adscritas a evha así como de las viviendas propiedad de esta entidad (DOGV 30/03/2020).

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

ORDEN nº 700 de fecha 13 de abril de 2020, relativa a la adaptación del régimen de pagos de las viviendas gestionadas por envismesa a la pandemia covid-19 (BOME 17/04/2020)

http://www.melilla.es/mandar.php/n/12/4428/5748_628.pdf

§ 2

Constitución Española. [Inclusión parcial]

Cortes Generales
«BOE» núm. 311, de 29 de diciembre de 1978
Última modificación: 27 de septiembre de 2011
Referencia: BOE-A-1978-31229

TÍTULO PRELIMINAR

[. . .]

Artículo 9.

1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.

2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

TÍTULO I

De los derechos y deberes fundamentales

Artículo 10.

1. La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.

2. Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.

[. . .]

CAPÍTULO SEGUNDO

Derechos y libertades

Artículo 14.

Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

[. . .]

CAPÍTULO TERCERO

De los principios rectores de la política social y económica

Artículo 39.

1. Los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia.
2. Los poderes públicos aseguran, asimismo, la protección integral de los hijos, iguales éstos ante la ley con independencia de su filiación, y de las madres, cualquiera que sea su estado civil. La ley posibilitará la investigación de la paternidad.
3. Los padres deben prestar asistencia de todo orden a los hijos habidos dentro o fuera del matrimonio, durante su minoría de edad y en los demás casos en que legalmente proceda.
4. Los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.

[. . .]

Artículo 41.

Los poderes públicos mantendrán un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos, que garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad, especialmente en caso de desempleo. La asistencia y prestaciones complementarias serán libres.

[. . .]

Artículo 43.

1. Se reconoce el derecho a la protección de la salud.
2. Compete a los poderes públicos organizar y tutelar la salud pública a través de medidas preventivas y de las prestaciones y servicios necesarios. La ley establecerá los derechos y deberes de todos al respecto.
3. Los poderes públicos fomentarán la educación sanitaria, la educación física y el deporte. Asimismo facilitarán la adecuada utilización del ocio.

[. . .]

Artículo 47.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

[. . .]

Artículo 49.

Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos.

[. . .]

§ 3

Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática
«BOE» núm. 67, de 14 de marzo de 2020
Última modificación: 25 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-3692

Téngase en cuenta que queda prorrogado el estado de alarma declarado por el presente Real Decreto hasta las 00:00 horas del día 10 de mayo de 2020 y se someterá a las mismas condiciones establecidas en el mismo y sus modificaciones, según establecen los arts. 1 y 2 del Real Decreto 492/2020, de 24 de abril. Ref. BOE-A-2020-4652

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, requiere la adopción de medidas inmediatas y eficaces para hacer frente a esta coyuntura. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos.

El artículo cuarto, apartado b), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, habilita al Gobierno para, en el ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 116.2 de la Constitución, declarar el estado de alarma, en todo o parte del territorio nacional, cuando se produzcan crisis sanitarias que supongan alteraciones graves de la normalidad.

En este marco, las medidas previstas en la presente norma se encuadran en la acción decidida del Gobierno para proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública. Las medidas temporales de carácter extraordinario que ya se han adoptado por todos los niveles de gobierno deben ahora intensificarse sin demora para prevenir y contener el virus y mitigar el impacto sanitario, social y económico.

Para hacer frente a esta situación, grave y excepcional, es indispensable proceder a la declaración del estado de alarma.

Las medidas que se contienen en el presente real decreto son las imprescindibles para hacer frente a la situación, resultan proporcionadas a la extrema gravedad de la misma y no suponen la suspensión de ningún derecho fundamental, tal y como prevé el artículo 55 de la Constitución.

En su virtud, a propuesta de la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, del Ministro de Sanidad, de la Ministra de Defensa, y de los Ministros del Interior, y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 14 de marzo de 2020,

DISPONGO:

Artículo 1. *Declaración del estado de alarma.*

Al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, se declara el estado de alarma con el fin de afrontar la situación de emergencia sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

La declaración de estado de alarma afecta a todo el territorio nacional.

Artículo 3. *Duración.*

La duración del estado de alarma que se declara por el presente real decreto es de quince días naturales.

Artículo 4. *Autoridad competente.*

1. A los efectos del estado de alarma, la autoridad competente será el Gobierno.
2. Para el ejercicio de las funciones a que se hace referencia en este real decreto, bajo la superior dirección del Presidente del Gobierno, serán autoridades competentes delegadas, en sus respectivas áreas de responsabilidad:

a) La Ministra de Defensa.
b) El Ministro del Interior.
c) El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
d) El Ministro de Sanidad.

Asimismo, en las áreas de responsabilidad que no recaigan en la competencia de alguno de los Ministros indicados en los párrafos a), b) o c), será autoridad competente delegada el Ministro de Sanidad.

3. Los Ministros designados como autoridades competentes delegadas en este real decreto quedan habilitados para dictar las órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones interpretativas que, en la esfera específica de su actuación, sean necesarios para garantizar la prestación de todos los servicios, ordinarios o extraordinarios, en orden a la protección de personas, bienes y lugares, mediante la adopción de cualquiera de las medidas previstas en el artículo once de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio.

Los actos, disposiciones y medidas a que se refiere el párrafo anterior podrán adoptarse de oficio o a solicitud motivada de las autoridades autonómicas y locales competentes, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y deberán prestar atención a las personas vulnerables. Para ello, no será precisa la tramitación de procedimiento administrativo alguno.

4. Durante la vigencia del estado de alarma queda activado el Comité de Situación previsto en la disposición adicional primera de la Ley 36/2015, de 28 de septiembre, de Seguridad Nacional, como órgano de apoyo al Gobierno en su condición de autoridad competente.

Artículo 5. *Colaboración con las autoridades competentes delegadas.*

1. Los integrantes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, los Cuerpos de Policía de las comunidades autónomas y de las corporaciones locales quedarán bajo las órdenes directas del Ministro del Interior, a los efectos de este real decreto, en cuanto sea necesario para la protección de personas, bienes y lugares, pudiendo imponerles servicios extraordinarios por su duración o por su naturaleza.

2. Los agentes de la autoridad podrán practicar las comprobaciones en las personas, bienes, vehículos, locales y establecimientos que sean necesarias para comprobar y, en su caso, impedir que se lleven a cabo los servicios y actividades suspendidas en este real decreto, salvo las expresamente exceptuadas. Para ello, podrán dictar las órdenes y prohibiciones necesarias y suspender las actividades o servicios que se estén llevando a cabo.

A tal fin, la ciudadanía tiene el deber de colaborar y no obstaculizar la labor de los agentes de la autoridad en el ejercicio de sus funciones.

3. En aquellas comunidades autónomas que cuenten con cuerpos policiales propios, las Comisiones de Seguimiento y Coordinación previstas en las respectivas Juntas de Seguridad establecerán los mecanismos necesarios para asegurar lo señalado en los dos apartados anteriores.

4. Los servicios de intervención y asistencia en emergencias de protección civil definidos en el artículo 17 de la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, actuarán bajo la dependencia funcional del Ministro del Interior.

5. El Ministro del Interior podrá dictar las órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones que considere necesarias a todos los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada.

6. Para el eficaz cumplimiento de las medidas incluidas en el presente real decreto, las autoridades competentes delegadas podrán requerir la actuación de las Fuerzas Armadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.3 de la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional.

Artículo 6. *Gestión ordinaria de los servicios.*

Cada Administración conservará las competencias que le otorga la legislación vigente en la gestión ordinaria de sus servicios para adoptar las medidas que estime necesarias en el marco de las órdenes directas de la autoridad competente a los efectos del estado de alarma y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5.

Artículo 7. *Limitación de la libertad de circulación de las personas.*

1. Durante la vigencia del estado de alarma, las personas únicamente podrán circular por las vías o espacios de uso público para la realización de las siguientes actividades, que deberán realizarse individualmente, salvo que se acompañe a personas con discapacidad, menores, mayores, o por otra causa justificada:

a) Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad, así como adquisición de otros productos y prestación de servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.

b) Asistencia a centros, servicios y establecimientos sanitarios.

c) Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.

d) Retorno al lugar de residencia habitual.

e) Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables.

f) Desplazamiento a entidades financieras y de seguros.

g) Por causa de fuerza mayor o situación de necesidad.

h) Cualquier otra actividad de análoga naturaleza.

2. Los menores de 14 años podrán acompañar a un adulto responsable de su cuidado cuando este realice alguna o algunas de las actividades previstas en el apartado anterior.

3. Igualmente, se permitirá la circulación de vehículos particulares por las vías de uso público para la realización de las actividades referidas en los apartados anteriores o para el repostaje en gasolineras o estaciones de servicio.

4. En todo caso, en cualquier desplazamiento deberán respetarse las recomendaciones y obligaciones dictadas por las autoridades sanitarias.

5. El Ministro del Interior podrá acordar el cierre a la circulación de carreteras o tramos de ellas por razones de salud pública, seguridad o fluidez del tráfico o la restricción en ellas del acceso de determinados vehículos por los mismos motivos.

Cuando las medidas a las que se refiere el párrafo anterior se adopten de oficio se informará previamente a las Administraciones autonómicas que ejercen competencias de ejecución de la legislación del Estado en materia de tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial.

Las autoridades estatales, autonómicas y locales competentes en materia de tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial garantizarán la divulgación entre la población de las medidas que puedan afectar al tráfico rodado.

6. El Ministro de Sanidad podrá, en atención a la evolución de la emergencia sanitaria, dictar órdenes e instrucciones en relación con las actividades y desplazamientos a que se refieren los apartados 1 a 4 de este artículo, con el alcance y ámbito territorial que en aquellas se determine.

Artículo 8. *Requisas temporales y prestaciones personales obligatorias.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo once b) de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, las autoridades competentes delegadas podrán acordar, de oficio o a solicitud de las comunidades autónomas o de las entidades locales, que se practiquen requisas temporales de todo tipo de bienes necesarios para el cumplimiento de los fines previstos en este real decreto, en particular para la prestación de los servicios de seguridad o de los operadores críticos y esenciales. Cuando la requisa se acuerde de oficio, se informará previamente a la Administración autonómica o local correspondiente.

2. En los mismos términos podrá imponerse la realización de prestaciones personales obligatorias imprescindibles para la consecución de los fines de este real decreto.

Artículo 9. *Medidas de contención en el ámbito educativo y de la formación.*

1. Se suspende la actividad educativa presencial en todos los centros y etapas, ciclos, grados, cursos y niveles de enseñanza contemplados en el artículo 3 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, incluida la enseñanza universitaria, así como cualesquiera otras actividades educativas o de formación impartidas en otros centros públicos o privados.

2. Durante el período de suspensión se mantendrán las actividades educativas a través de las modalidades a distancia y «on line», siempre que resulte posible.

Artículo 10. *Medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales.*

1. Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, sanitarios, centros o clínicas veterinarias, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías, lavanderías y el ejercicio profesional de la actividad de peluquería a domicilio. En cualquier caso, se suspenderá la actividad de cualquier establecimiento que, a juicio de la autoridad competente, pueda suponer un riesgo de contagio por las condiciones en las que se esté desarrollando.

2. La permanencia en los establecimientos comerciales cuya apertura esté permitida deberá ser la estrictamente necesaria para que los consumidores puedan realizar la adquisición de alimentos y productos de primera necesidad, quedando suspendida la posibilidad de consumo de productos en los propios establecimientos.

En todo caso, se evitarán aglomeraciones y se controlará que consumidores y empleados mantengan la distancia de seguridad de al menos un metro a fin de evitar posibles contagios.

3. Se suspende la apertura al público de los museos, archivos, bibliotecas, monumentos, así como de los locales y establecimientos en los que se desarrollen espectáculos públicos, las actividades deportivas y de ocio indicados en el anexo del presente real decreto.

4. Se suspenden las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio.

5. Se suspenden asimismo las verbenas, desfiles y fiestas populares.

6. Se habilita al Ministro de Sanidad para modificar, ampliar o restringir las medidas, lugares, establecimientos y actividades enumeradas en los apartados anteriores, por razones justificadas de salud pública, con el alcance y ámbito territorial que específicamente se determine.

Artículo 11. *Medidas de contención en relación con los lugares de culto y con las ceremonias civiles y religiosas.*

La asistencia a los lugares de culto y a las ceremonias civiles y religiosas, incluidas las fúnebres, se condicionan a la adopción de medidas organizativas consistentes en evitar aglomeraciones de personas, en función de las dimensiones y características de los lugares, de tal manera que se garantice a los asistentes la posibilidad de respetar la distancia entre ellos de, al menos, un metro.

Artículo 12. *Medidas dirigidas a reforzar el Sistema Nacional de Salud en todo el territorio nacional.*

1. Todas las autoridades civiles sanitarias de las administraciones públicas del territorio nacional, así como los demás funcionarios y trabajadores al servicio de las mismas, quedarán bajo las órdenes directas del Ministro de Sanidad en cuanto sea necesario para la protección de personas, bienes y lugares, pudiendo imponerles servicios extraordinarios por su duración o por su naturaleza.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las administraciones públicas autonómicas y locales mantendrán la gestión, dentro de su ámbito de competencia, de los correspondientes servicios sanitarios, asegurando en todo momento su adecuado funcionamiento. El Ministro de Sanidad se reserva el ejercicio de cuantas facultades resulten necesarias para garantizar la cohesión y equidad en la prestación del referido servicio.

3. En especial, se asegurará la plena disposición de las autoridades civiles responsables del ámbito de salud pública, y de los empleados que presten servicio en el mismo.

4. Estas medidas también garantizarán la posibilidad de determinar la mejor distribución en el territorio de todos los medios técnicos y personales, de acuerdo con las necesidades que se pongan de manifiesto en la gestión de esta crisis sanitaria.

5. Las autoridades competentes delegadas ejercerán sus facultades a fin de asegurar que el personal y los centros y establecimiento sanitarios de carácter militar contribuyan a reforzar el Sistema Nacional de Salud en todo el territorio nacional.

6. Asimismo, el Ministro de Sanidad podrá ejercer aquellas facultades que resulten necesarias a estos efectos respecto de los centros, servicios y establecimientos sanitarios de titularidad privada.

Artículo 13. *Medidas para el aseguramiento del suministro de bienes y servicios necesarios para la protección de la salud pública.*

El Ministro de Sanidad podrá:

a) Impartir las órdenes necesarias para asegurar el abastecimiento del mercado y el funcionamiento de los servicios de los centros de producción afectados por el desabastecimiento de productos necesarios para la protección de la salud pública.

b) Intervenir y ocupar transitoriamente industrias, fábricas, talleres, explotaciones o locales de cualquier naturaleza, incluidos los centros, servicios y establecimientos sanitarios de titularidad privada, así como aquellos que desarrollen su actividad en el sector farmacéutico.

c) Practicar requisas temporales de todo tipo de bienes e imponer prestaciones personales obligatorias en aquellos casos en que resulte necesario para la adecuada protección de la salud pública, en el contexto de esta crisis sanitaria.

Artículo 14. *Medidas en materia de transportes.*

1. En relación con todos los medios de transporte, cualquiera que sea la Administración competente sobre los mismos, se aplicará lo siguiente:

a) El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana queda habilitado para dictar los actos y disposiciones que, en la esfera específica de su actuación, sean necesarios para establecer condiciones a los servicios de movilidad, ordinarios o extraordinarios, en orden a la protección de personas, bienes y lugares.

b) Los actos, disposiciones y medidas a que se refiere el párrafo a) anterior podrán adoptarse de oficio o a solicitud motivada de las autoridades autonómicas y locales competentes, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso. Para ello no será precisa la tramitación de procedimiento administrativo alguno.

2. Asimismo, se adoptan las siguientes medidas aplicables al transporte interior:

a) En los servicios de transporte público de viajeros por carretera, ferroviarios, aéreo y marítimo que no están sometidos a contrato público u obligaciones de servicio público (OSP), los operadores de transporte reducirán la oferta total de operaciones en, al menos, un 50 %. Por resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se podrá modificar este porcentaje y establecer condiciones específicas al respecto.

b) Los servicios de transporte público de viajeros por carretera, ferroviarios, aéreo y marítimo de competencia estatal que están sometidos a contrato público u OSP reducirán su oferta total de operaciones en, al menos, los siguientes porcentajes:

i. Servicios ferroviarios de media distancia: 50 %.
ii. Servicios ferroviarios media distancia-AVANT: 50 %.
iii. Servicios regulares de transporte de viajeros por carretera: 50 %.
iv. Servicios de transporte aéreo sometidos a OSP: 50 %.
v. Servicios de transporte marítimo sometidos a contrato de navegación: 50 %.

Los servicios ferroviarios de cercanías mantendrán su oferta de servicios.

Por resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se podrán modificar los porcentajes de reducción de los servicios referidos anteriormente y establecer condiciones específicas al respecto. En esta resolución se tendrá en cuenta la necesidad de garantizar que los ciudadanos puedan acceder a sus puestos de trabajo y los servicios básicos en caso necesario.

c) Los servicios de transporte público de viajeros por carretera, ferroviarios y marítimo de competencia autonómica o local que están sometidos a contrato público u OSP, o sean de titularidad pública, mantendrán su oferta de transporte.

El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las autoridades autonómicas y locales con competencias en materia de transportes podrán establecer un porcentaje de reducción de servicios en caso de que la situación sanitaria así lo aconseje, así como otras condiciones específicas de prestación de los mismos.

Al adoptar estas medidas se tendrá en cuenta la necesidad de garantizar que los ciudadanos puedan acceder a sus puestos de trabajo y los servicios básicos en caso necesario.

d) Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos a), b) y c) se establecerán unos criterios específicos para el transporte entre la Península y los territorios no peninsulares, así como para el transporte entre islas.

e) En relación con todos los medios de transporte, los operadores de servicio de transporte de viajeros quedan obligados a realizar una limpieza diaria de los vehículos de transporte, de acuerdo con las recomendaciones que establezca el Ministerio de Sanidad.

f) Los sistemas de venta de billetes online deberán incluir durante el proceso de venta de los billetes un mensaje suficientemente visible en el que se desaconseje viajar salvo por razones inaplazables. Por orden del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se podrán establecer las características y contenido de este anuncio.

g) En aquellos servicios en los que el billete otorga una plaza sentada o camarote, los operadores de transporte tomarán las medidas necesarias para procurar la máxima separación posible entre los pasajeros.

3. Los operadores de transporte llevarán a cabo los ajustes necesarios para cumplir con los porcentajes establecidos en este artículo de la forma lo más homogéneamente posible entre los distintos servicios que prestan y podrán plantear al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuantas cuestiones requieran interpretación o aclaración.

Si por razones técnicas u operativas no resulta viable la aplicación directa de los porcentajes establecidos desde el primer día, se deberá llevar a cabo el ajuste más rápido posible de los servicios, que no podrá durar más de cinco días.

4. Por resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se establecerán las condiciones necesarias para facilitar el transporte de mercancías en todo el territorio nacional, con objeto de garantizar el abastecimiento y la entrega de productos adquiridos en el comercio por internet, telefónico o correspondencia.

5. Las autoridades competentes delegadas podrán adoptar todas aquellas medidas adicionales necesarias para limitar la circulación de medios de transporte colectivos que resulten necesarias y proporcionadas para preservar la salud pública.

Artículo 15. *Medidas para garantizar el abastecimiento alimentario.*

1. Las autoridades competentes delegadas adoptarán las medidas necesarias para garantizar:

a) El abastecimiento alimentario en los lugares de consumo y el funcionamiento de los servicios de los centros de producción, permitiendo la distribución de alimentos desde el origen hasta los establecimientos comerciales de venta al consumidor, incluyendo almacenes, centros logísticos y mercados en destino. En particular, cuando resultara necesario por razones de seguridad, se podrá acordar el acompañamiento de los vehículos que realicen el transporte de los bienes mencionados.

b) Cuando sea preciso, el establecimiento de corredores sanitarios para permitir la entrada y salida de personas, materias primas y productos elaborados con destino o procedentes de establecimientos en los que se produzcan alimentos, incluidas las granjas, lonjas, fábricas de piensos para alimentación animal y los mataderos.

2. Asimismo, las autoridades competentes podrán acordar la intervención de empresas o servicios, así como la movilización de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Fuerzas Armadas con el fin de asegurar el buen funcionamiento de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 16. *Tránsito aduanero.*

Las autoridades competentes delegadas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el tránsito aduanero en los puntos de entrada o puntos de inspección fronteriza ubicados en puertos o aeropuertos. A este respecto se atenderá de manera prioritaria los productos que sean de primera necesidad.

Artículo 17. *Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo y gas natural.*

Las autoridades competentes delegadas podrán adoptar las medidas necesarias para garantizar el suministro de energía eléctrica, de productos derivados del petróleo, así como de gas natural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y en los artículos 49 y 101 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

Artículo 18. *Operadores críticos de servicios esenciales.*

1. Los operadores críticos de servicios esenciales previstos en la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de infraestructuras críticas, adoptarán las medidas necesarias para asegurar la prestación de los servicios esenciales que les son propios.

2. Dicha exigencia será igualmente adoptada por aquellas empresas y proveedores que, no teniendo la consideración de críticos, son esenciales para asegurar el abastecimiento de la población y los propios servicios esenciales.

Artículo 19. *Medios de comunicación de titularidad pública y privada.*

Los medios de comunicación social de titularidad pública y privada quedan obligados a la inserción de mensajes, anuncios y comunicaciones que las autoridades competentes delegadas, así como las administraciones autonómicas y locales, consideren necesario emitir.

Artículo 20. *Régimen sancionador.*

El incumplimiento o la resistencia a las órdenes de las autoridades competentes en el estado de alarma será sancionado con arreglo a las leyes, en los términos establecidos en el artículo diez de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio.

Disposición adicional primera. *Personal extranjero acreditado como miembro de las misiones diplomáticas.*

Queda exceptuado de las limitaciones a la libertad de circulación el personal extranjero acreditado como miembro de las misiones diplomáticas, oficinas consulares y organismos internacionales sitos en España, tanto para desplazamientos dentro del territorio nacional, como a su país de origen o a terceros Estados, en los que se encuentre igualmente acreditado, siempre que se trate de desplazamientos vinculados al desempeño de funciones oficiales.

Disposición adicional segunda. *Suspensión de plazos procesales.*

1. Se suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2. En el orden jurisdiccional penal la suspensión e interrupción no se aplicará a los procedimientos de *habeas corpus*, a las actuaciones encomendadas a los servicios de guardia, a las actuaciones con detenido, a las órdenes de protección, a las actuaciones urgentes en materia de vigilancia penitenciaria y a cualquier medida cautelar en materia de violencia sobre la mujer o menores.

Asimismo, en fase de instrucción, el juez o tribunal competente podrá acordar la práctica de aquellas actuaciones que, por su carácter urgente, sean inaplazables.

3. En relación con el resto de órdenes jurisdiccionales la interrupción a la que se refiere el apartado primero no será de aplicación a los siguientes supuestos:

a) El procedimiento para la protección de los derechos fundamentales de la persona previsto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ni a la tramitación de las autorizaciones o ratificaciones judiciales previstas en el artículo 8.6 de la citada ley.

b) Los procedimientos de conflicto colectivo y para la tutela de los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.

c) La autorización judicial para el internamiento no voluntario por razón de trastorno psíquico prevista en el artículo 763 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

d) La adopción de medidas o disposiciones de protección del menor previstas en el artículo 158 del Código Civil.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez o tribunal podrá acordar la práctica de cualesquiera actuaciones judiciales que sean necesarias para evitar perjuicios irreparables en los derechos e intereses legítimos de las partes en el proceso.

Disposición adicional tercera. *Suspensión de plazos administrativos.*

1. Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2. La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. No obstante lo anterior, el órgano competente podrá acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que éste manifieste su conformidad, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, desde la entrada en vigor del presente real decreto, las entidades del sector público podrán acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengan referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma, o que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios.

5. La suspensión de los términos y la interrupción de los plazos a que se hace referencia en el apartado 1 no será de aplicación a los procedimientos administrativos en los ámbitos de la afiliación, la liquidación y la cotización de la Seguridad Social.

6. La suspensión de los términos y la interrupción de los plazos administrativos a que se hace referencia en el apartado 1 no será de aplicación a los plazos tributarios, sujetos a normativa especial, ni afectará, en particular, a los plazos para la presentación de declaraciones y autoliquidaciones tributarias.

Disposición adicional cuarta. *Suspensión de plazos de prescripción y caducidad.*

Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.

Disposición adicional quinta. *Carácter de agente de la autoridad de los miembros de las Fuerzas Armadas.*

De acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la Carrera Militar, en relación con los artículos 15.3 y 16 e) de la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional, los miembros de las Fuerzas Armadas en el ejercicio de las funciones previstas en este real decreto tendrán carácter de agentes de la autoridad.

Disposición adicional sexta. *Información al Congreso de los Diputados.*

De acuerdo con lo establecido en el apartado uno del artículo octavo de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, el Gobierno remitirá semanalmente al Congreso de los Diputados información documental estructurada de la ejecución de las distintas medidas adoptadas y valoración de su eficacia para contener el virus COVID-19 y mitigar su impacto sanitario, económico y social.

Disposición final primera. *Ratificación de las medidas adoptadas por las autoridades competentes de las Administraciones Públicas.*

1. Quedan ratificadas todas las disposiciones y medidas adoptadas previamente por las autoridades competentes de las comunidades autónomas y de las entidades locales con ocasión del coronavirus COVID-19, que continuarán vigentes y producirán los efectos previstos en ellas, siempre que resulten compatibles con este real decreto.

2. La ratificación contemplada en esta disposición se entiende sin perjuicio de la ratificación judicial prevista en el artículo 8.6.2.º de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Disposición final segunda. *Habilitación.*

Durante la vigencia del estado de alarma declarado por este real decreto el Gobierno podrá dictar sucesivos decretos que modifiquen o amplíen las medidas establecidas en este,

de los cuales habrá de dar cuenta al Congreso de los Diputados de acuerdo con lo previsto en el artículo octavo.dos de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor en el momento de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO

Relación de equipamientos y actividades cuya apertura al público queda suspendida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10.

Museos.
Archivos.
Bibliotecas.
Monumentos.
Espectáculos públicos.
Esparcimiento y diversión:

Café-espectáculo.
Circos.
Locales de exhibiciones.
Salas de fiestas.
Restaurante-espectáculo.
Otros locales o instalaciones asimilables a los mencionados.

Culturales y artísticos:

Auditorios.
Cines.
Plazas, recintos e instalaciones taurinas.

Otros recintos e instalaciones:

Pabellones de Congresos.
Salas de conciertos.
Salas de conferencias.
Salas de exposiciones.
Salas multiuso.
Teatros.

Deportivos:

Locales o recintos cerrados.
Campos de fútbol, rugby, béisbol y asimilables.
Campos de baloncesto, balonmano, balonvolea y asimilables.
Campos de tiro al plato, de pichón y asimilables.
Galerías de tiro.
Pistas de tenis y asimilables.
Pistas de patinaje, hockey sobre hielo, sobre patines y asimilables.
Piscinas.
Locales de boxeo, lucha, judo y asimilables.
Circuitos permanentes de motocicletas, automóviles y asimilables.
Velódromos.
Hipódromos, canódromos y asimilables.
Frontones, trinquetes, pistas de squash y asimilables.
Polideportivos.
Boleras y asimilables.
Salones de billar y asimilables.
Gimnasios.
Pistas de atletismo.
Estadios.
Otros locales, instalaciones o actividades asimilables a los mencionados.

Espacios abiertos y vías públicas:

Recorridos de carreras pedestres.
Recorridos de pruebas ciclistas, motociclistas, automovilísticas y asimilables.
Recorridos de motocross, trial y asimilables.
Pruebas y exhibiciones náuticas.
Pruebas y exhibiciones aeronáuticas.
Otros locales, instalaciones o actividades asimilables a los mencionados.

Actividades recreativas:

De baile:

Discotecas y salas de baile.
Salas de juventud.

Deportivo-recreativas:
Locales o recintos, sin espectadores, destinados a la práctica deportivo-recreativa de uso público, en cualquiera de sus modalidades.

Juegos y apuestas:

Casinos.
Establecimientos de juegos colectivos de dinero y de azar.
Salones de juego.
Salones recreativos.
Rifas y tómbolas.
Otros locales e instalaciones asimilables a los de actividad recreativa de Juegos y apuestas conforme a lo que establezca la normativa sectorial en materia de juego.
Locales específicos de apuestas.

Culturales y de ocio:

Parques de atracciones, ferias y asimilables.
Parques acuáticos.
Casetas de feria.
Parques zoológicos.
Parques recreativos infantiles.

Recintos abiertos y vías públicas:

Verbenas, desfiles y fiestas populares o manifestaciones folclóricas.

De ocio y diversión:

Bares especiales:

Bares de copas sin actuaciones musicales en directo.
Bares de copas con actuaciones musicales en directo.

De hostelería y restauración:

Tabernas y bodegas.
Cafeterías, bares, café-bares y asimilables.
Chocolaterías, heladerías, salones de té, croissanteries y asimilables.
Restaurantes, autoservicios de restauración y asimilables.
Bares-restaurante.
Bares y restaurantes de hoteles, excepto para dar servicio a sus huéspedes.
Salones de banquetes.
Terrazas.

§ 4

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994
Última modificación: 5 de marzo de 2019
Referencia: BOE-A-1994-26003

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

PREAMBULO

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto ínter vivos como mortis causa, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto-ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno

de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe

inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito mortis causa a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «more uxorio».

En relación con las subrogaciones ínter vivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «ex lege» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Indice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3

La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones mortis causa, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el texto refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que,

aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación ínter vivos, excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el texto refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación mortis causa en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos

arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

TÍTULO I

Ámbito de la ley

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Artículo 2. *Arrendamiento de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 3. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. *Régimen aplicable.*

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de

las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Artículo 5. *Arrendamientos excluidos.*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

TÍTULO II

De los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 6. *Naturaleza de las normas.*

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Artículo 7. *Condición de arrendamiento de vivienda.*

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Artículo 8. *Cesión del contrato y subarriendo.*

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

CAPÍTULO II

De la duración del contrato

Artículo 9. *Plazo mínimo.*

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo

demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

Artículo 10. *Prórroga del contrato.*

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo 11. *Desistimiento del contrato.*

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Artículo 12. *Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.*

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Artículo 13. *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la

enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años.

Artículo 14. *Enajenación de la vivienda arrendada.*

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

Artículo 15. *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.*

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Artículo 16. *Muerte del arrendatario.*

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

CAPÍTULO III

De la renta

Artículo 17. *Determinación de la renta.*

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

Artículo 18. *Actualización de la renta.*

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Artículo 19. *Elevación de renta por mejoras.*

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de

las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.

Artículo 20. *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

CAPÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de las partes

Artículo 21. *Conservación de la vivienda.*

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Artículo 22. *Obras de mejora.*

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Artículo 23. *Obras del arrendatario.*

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 24. *Arrendatarios con discapacidad.*

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente.*

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

CAPÍTULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

Artículo 26. *Habitabilidad de la vivienda.*

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Artículo 27. *Incumplimiento de obligaciones.*

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

Artículo 28. *Extinción del arrendamiento.*

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

TÍTULO III

De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Artículo 29. *Enajenación de la finca arrendada.*

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. *Conservación, mejora y obras del arrendatario.*

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 31. *Derecho de adquisición preferente.*

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

Artículo 32. *Cesión del contrato y subarriendo.*

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.
2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.
3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.
4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

Artículo 33. *Muerte del arrendatario.*

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 34. *Indemnización al arrendatario.*

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

Artículo 35. *Resolución de pleno derecho.*

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

TÍTULO IV

Disposiciones comunes

Artículo 36. *Fianza.*

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 37. *Formalización del arrendamiento.*

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

TÍTULO V

Procesos arrendaticios

Artículos 38 a 40.

(Derogados)

Disposición adicional primera. *Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento.*

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

3. No se aplicará revisión de rentas de las viviendas de protección oficial salvo pacto explícito entre las partes. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-ley 31/1978.

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley Hipotecaria.*

1. El artículo 2, número 5.º, de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción:

«5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.»

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

Disposición adicional tercera. *Depósito de fianzas.*

1. Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

2. Con objeto de favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, la normativa que regule el depósito de fianza a que se refiere el apartado anterior determinará los datos que deberán aportarse por parte del arrendador, entre los que figurará, como mínimo:

a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.

b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

Disposición adicional cuarta. *Ayudas para acceso a vivienda.*

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la presente ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

Disposición adicional quinta. *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

1. El artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

> «1.º El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de viviendas o en el arrendamiento de una finca urbana habitable en la que se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales, podrá ser enervado por el arrendatario si en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado o notarialmente el importe de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.
>
> 2.º Esta enervación no tendrá lugar cuando se hubiera producido otra anteriormente, ni cuando el arrendador hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación.
>
> 3.º En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.»

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 38, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales, como ante los Tribunales Superiores.

En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Si el arrendatario no cumpliese lo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliere su obligación de pago o consignación en el plazo de cinco días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.

3. El artículo 1.687,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

> «Artículo 1.687,3.
>
> Las sentencias dictadas por las Audiencias en los juicios de desahucio que no tengan regulación especial, salvo las dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta, las dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, en este último supuesto cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, y las recaídas en los juicios de retracto, cuando en todos los casos alcancen la cuantía requerida para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.
>
> No obstante, si se tratase de arrendamiento de vivienda bastará con que la cuantía exceda de 1.500.000 pesetas.
>
> Se entenderá que son conformes la sentencia de apelación y de primera instancia aunque difieran en lo relativo a la imposición de costas.»

Disposición adicional sexta. *Censo de arrendamientos urbanos.*

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor.

2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

3. A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la presente ley.

Disposición adicional séptima. *Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.*

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

> «En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de

las partes, los árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contado como se dispone en el número 1 de este artículo.»

Disposición adicional octava. *Derecho de retorno.*

El derecho de retorno regulado en la disposición adicional cuarta. 3.ª del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, se regirá por lo previsto en esta disposición y, en su defecto, por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

Disposición adicional novena. *Declaración de la situación de minusvalía.*

A los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes.

Disposición adicional décima. *Prescripción.*

Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil.

Disposición transitoria primera. *Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.*

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria segunda. *Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1 En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

10.2 Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2.ª Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3.ª Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4.ª El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.

5.ª La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4 Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5 Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo o que el Indice General Nacional o Indice General Urbano del Sistema de Indices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Indice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.º, 2, del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador; y, como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.º, 2, del citado texto refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2.ª De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5.ª, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3.ª La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

4.ª A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Indice General del Sistema de Indices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

5.ª Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1.ª sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.
- El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6.ª El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá

actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7.ª No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

Número de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3
Más de 4	3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8.ª En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Indice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9.ª La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	10
2.º	20
3.º	30
4.º	40
5.º	50
6.º	60
7.º	70
8.º	80
9.º	90
10.º	100

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10.ª Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Disposición transitoria tercera. *Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.*

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

B) Extinción y subrogación.

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona fisica se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2.ª Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1.ª a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 85.000 pesetas, en veinte años.
- Entre 85.001 y 130.000 pesetas, en quince años.
- Entre 130.001 y 190.000 pesetas, en diez años.
- De más de 190.000 pesetas, en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

C) Actualización de la renta.

6. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo o que el Indice General Nacional o Indice General Urbano del Sistema de Indices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.ª De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3.ª En los arrendamientos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de cinco o diez años, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

Actualización a partir de la entrada en vigor de la ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	10
2.º	20
3.º	35
4.º	60
5.º	100

4.ª En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3, y en aquéllos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de quince o veinte años, la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.ª, a), del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

5.ª La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

6.ª A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Indice General del Sistema de Indices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

7.ª Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

8.ª Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquella en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1.ª, 5.ª y 6.ªdel apartado anterior en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento de revisión efectuado por el arrendador o a iniciativa propia.

En este supuesto, el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7.

8. La revisión de renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince o veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción de no revisión de la renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

D) Otros derechos del arrendador.

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda.

E) Otros derechos del arrendatario.

10. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se considerarán

afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de treinta días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de ciento veinte días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de sesenta días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de quince días desde su celebración.

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

12. La presente disposición transitoria se aplicará a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999.

Disposición transitoria cuarta. *Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*

1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2.ª a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se regirán por lo dispuesto en el apartado anterior.

Disposición transitoria quinta. *Arrendamientos de viviendas de protección oficial.*

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

Disposición transitoria sexta. *Procesos judiciales.*

1. El Título V de la presente ley será aplicable a los litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

2. Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones que se derogan.*

Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; los artículos 8 y 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la disposición adicional tercera de la presente ley.

Disposición final primera. *Naturaleza de la ley.*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente ley en el «Boletín Oficial del Estado».

Los traspasos de local de negocio producidos a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior se considerarán producidos a partir de la entrada en vigor de la ley.

Disposición final tercera. *Publicación por el Gobierno de los Indices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley.*

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley, publicará en el «Boletín Oficial del Estado» una relación de los Indices de Precios al Consumo desde el año 1954 hasta la entrada en vigor de la misma.

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Indice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1954.

Disposición final cuarta. *Compensaciones por vía fiscal.*

El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la ley, a presentar a las Cortes Generales un proyecto de ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7.ª del apartado 11 de la disposición transitoria segunda de esta ley.

§ 5

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas

Ministerio de Sanidad y Consumo
«BOE» núm. 117, de 17 de mayo de 1989
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1989-11181

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios «la información correcta sobre los diferentes productos o servicios» y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute [artículo 2.1, d)], señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado (artículo 2.2).

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984, parece entenderlo como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos que son: Los artículos 5.2, j), 10.1, c), y 13.2 en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente Real Decreto, surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la citada Ley 26/1984, de 19 de julio, han sido oídos en consulta, tanto las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, como de Empresarios relacionados con este sector.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Sanidad y Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 21 de abril de 1989,

DISPONGO:

Artículo 1.

1. El presente Real Decreto es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a

consumidores, conforme a los términos del artículo primero, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

A los efectos de este Real Decreto se consideran arrendamientos los que se hallan sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Este Real Decreto no será de aplicación a las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

Artículo 2.

Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

Artículo 3.

1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

Artículo 4.

Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.

3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Artículo 5.

1. Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

1. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorios o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2. Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.

Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

b) Los artículos 1.280, 1.º y 1.279 del Código Civil.

c) El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

6. Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Artículo 6.

1. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

1.° Precio total de la venta, que se entenderá, que incluyen en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.° Forma de pago.–En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.

3.° Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.

4.° Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de esta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

5.° Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del impone total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

Artículo 7.

En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Artículo 8.

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo cuarto y los de los artículos 6.° y 7.°, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 9.

A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del presente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 10.

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:

1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables.

D) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).

Artículo 11.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Departamentos Ministeriales, dentro de sus atriuciones específicas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en la presente disposición se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuya tipificación específica se contempla en los artículos 3.° y 5.° del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, que regula las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

2. Las infracciones a que se refiere el presente artículo se calificarán como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 35 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, así como en los artículos 6.°, 7.° y 8.º del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

3. Las infracciones a que se refiere el presente Real Decreto serán sancionadas con multa, de acuerdo con la graduación establecida en el artículo 36 de la Ley 26/1984, de 19 de julio.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

La publicidad, promoción y oferta de viviendas de protección oficial se regirán por las correspondientes normas de su legislación específica y, en lo no previsto en ella, por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Segunda.

Lo establecido en este Real Decreto será de aplicación supletoria respecto de las Comunidades Autónomas que estatutariamente hayan asumido la competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, excepto los artículos 3.º, apartado 2, y 10, que tendrán vigencia en todo el Estado, en virtud de lo dispuesto en la regla 8.º del artículo 149.1, de la Constitución Española.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La venta o arrendamiento de viviendas construidas y habitadas en el momento de la entrada en vigor del presente Real Decreto se ajustarán a las exigencias contenidas en el mismo, excepto los artículos 4.° 2, en cuanto se refiere al trazado de las instalaciones de los servicios y el artículo 5.° 1, 1).

A los efectos del presente Real Decreto, la venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de la vivienda se considerará primera transmisión.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente disposición.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

§ 6

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 61, de 10 de marzo de 2018
Última modificación: 11 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2018-3358

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre; 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre; 1988-1991 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo; 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre; 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre; 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero; 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre; y 2013-2016 regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño como en su contenido.

Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes elementos comunes: fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, ocupación de nuevos suelos y crecimiento de las ciudades, y apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, dotando de unas bases de referencia a muy largo plazo a unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los de los últimos años.

La crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas). Ello contrastaba con las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y

debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno. Como se indicaba en el propio Real Decreto 233/2013, el alquiler significaba en España un 17 % frente al 83 % del mercado de la vivienda principal en propiedad. En la actualidad, pese a observarse un gran dinamismo en la actividad de arrendamiento de vivienda y un significativo aumento del porcentaje de población que reside en alquiler, que ha alcanzado el 22,2 % en España según datos de Eurostat, aún se encuentra alejado de la media de la Unión Europea, situada en el 30,8 %.

La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello, en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los ciudadanos más vulnerables.

Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

II

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40 % de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan Estatal 2013-2016, en respuesta a la problemática que

actualmente acusan determinados municipios en los que, por diferentes motivos, los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, especialmente vulnerables, cuya finalidad es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual, por no poder hacer frente al pago del alquiler o de las cuotas del préstamo hipotecario, mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que caben destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan Estatal 2018-2021 complementándolas con dicho nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio o lanzamiento, y con escasos recursos económicos, las viviendas desocupadas y disponibles de las entidades de crédito, o de otros tenedores de vivienda, para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede alcanzar hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo Plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio o lanzamiento, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para el acceso a la vivienda.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan sin excluir, a priori, por su edad u otra circunstancia, a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por tanto:

– Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten esta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios que se señalan como prioritarios, además de los que pueda considerar cada Comunidad Autónoma en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes.

– Se calculan en función de los ingresos de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades de convivencia en las que solo se tenía en cuenta los ingresos de quien suscribe el contrato de arrendamiento para acceder a la ayuda.

– Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren.

– Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Se da un nuevo impulso al fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, mediante un programa que incentiva económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial. Con

ello, se posibilita un incremento de la oferta de viviendas en estos regímenes de tenencia que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares, ya sean de naturaleza urbana o rural, y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluidos expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto, las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal, no solo de nuestras viviendas, sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las mismas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudarán a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación que se reconocieron, al amparo de planes estatales de vivienda anteriores, para la adquisición de una vivienda protegida. Se trata de evitar casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimientos de lanzamiento, mediante un decidido esfuerzo para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo y por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan Estatal 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo objeto es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda en municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, a los efectos del presente Plan, los de menos de 5.000 habitantes (población residente), de los cuales, la mayoría se encuentran en el ámbito rural.

Para ello, en primer lugar, este programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda localizada en municipios de pequeño tamaño, es decir, de menos de 5.000 habitantes (población residente) a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda, salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.

En tercer lugar, se incrementan las ayudas a los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando los beneficiarios sean personas jóvenes.

El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la edad media de la población española ha aumentado 2,2 años desde el año 2007, situándose en los 42,9 años frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea. Existen más de 8 millones de personas de más de 65 años. Afronta también la problemática de la despoblación rural impulsando, como se ha

referido anteriormente, la adquisición y la rehabilitación de viviendas por los jóvenes en municipios de pequeño tamaño, de los cuales, la mayoría se encuentran en zonas rurales.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y el Plan Estatal 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de un programa de promoción de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados. En paralelo las personas con discapacidad, en torno a 3.000.000 en España, según la Base Estatal de Datos de Personas con Valoración del Grado de Discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, requieren de una respuesta social similar capaz de atender las necesidades de viviendas adecuadas a su particularidad.

Así, el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, ayuda a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para ellas, tales como asistencia social, atención médica básica, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación, que contribuyen a mejorar su calidad de vida y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas. Las viviendas que obtengan financiación con cargo a este programa solo podrán ser ocupadas en régimen de alquiler o de cesión en uso, con renta o precio limitado, por personas mayores o con discapacidad con recursos económicos limitados.

En otro orden, los programas de fomento del parque de viviendas en alquiler y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad pueden contribuir, además, a activar y a completar las reservas mínimas obligatorias de suelo que el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación urbanística autonómica demandan para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Ello siempre que las mismas cuenten con los requisitos legales específicamente demandados por aquélla legislación.

III

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

– Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.

– Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

– Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

– Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

– Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.

– Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

– Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

– Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo lugar, canalizando su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

El nuevo Plan Estatal 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental.

IV

Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos programas del Plan, e incluso a distintos planes de vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o, en caso de ser posteriores, con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas, calificadas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores destinadas a la venta o al alquiler.

La disposición transitoria primera establece la posible ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones.

La disposición transitoria segunda regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto, así como el posible reconocimiento de las ayudas con efectos retroactivos al 1 de enero de 2018.

El derecho de los españoles reconocido en la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, previsto en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, avala la necesidad de que los poderes públicos mediante diferentes políticas, faciliten la consecución de ese derecho.

Para ello, en cumplimiento de la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, se pone en marcha un nuevo Plan de Vivienda, que en ocasiones anteriores ha demostrado su eficacia. El Plan de Vivienda 2018-2021 contribuye, a través de una serie de ayudas económicas al logro de unos objetivos prioritarios, como son: la apuesta decidida por fomentar el acceso a la vivienda en alquiler, el fomento de la rehabilitación, conservando y mejorando la accesibilidad en las viviendas, promover la mejora de la eficiencia energética en las viviendas, pero también el fomento de la regeneración y renovación urbana rural, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, a los mayores o a personas y familias afectadas por procesos de desahucio, entre otros.

Así el Plan establece unas ayudas adecuadas y proporcionadas para alcanzar los mencionados objetivos, y que, además, en aras del principio de eficiencia, responden a una racionalizada gestión de los recursos asignados.

La regulación de las ayudas previstas en el Plan, es acorde con la Ley General de Subvenciones y su Reglamento y se somete, en su concesión, a lo dispuesto en este real decreto y en la normativa autonómica aplicable, así como en los convenios que se suscribirán para su ejecución.

La elaboración de la norma ha sido el resultado de un fuerte proceso participativo, en el que se han cumplido los trámites de consulta previa, audiencia e información pública, recabándose, entre otros, la opinión de las organizaciones más representativas del sector, y de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Para facilitar el acceso de los ciudadanos a la información de este Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, las Administraciones Públicas disponen de oficinas de información y otros medios informáticos establecidos al efecto.

Todo lo expuesto es acorde con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día 1 de marzo de 2018.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Función Pública y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a quienes sean objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual; así como para el fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores o con discapacidad. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición.

3. La concesión de las nuevas subvenciones se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 2. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

10. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Téngase en cuenta que se incorpora el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» por el art. 1 de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril. Ref. BOE-A-2020-4412, que viene regulado en el art. 2 de la siguiente manera:

"Artículo 2. *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID–19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad

económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que

las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

Artículo 3. *Actuaciones objeto de subsidiación.*

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 4. *Actuaciones objeto de subvención.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

– Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
– Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
– Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
– Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
– Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
– Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
– Programa de ayuda a los jóvenes.
– Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 5. *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.
2. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas Administraciones el derecho de los beneficiarios a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración. No obstante lo anterior, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Fomento seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.
3. En los convenios de colaboración se recogerán, con carácter general, los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y necesariamente:

a) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento.
b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en su caso y en cada anualidad, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.
e) La creación de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

f) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Fomento. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

Artículo 6. *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, constituyendo en todo caso el límite máximo de compromisos a adquirir. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año.

2. En los Convenios de colaboración el Ministerio de Fomento se comprometerá a aportar a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en el ejercicio 2018 el 70 % del importe que le corresponda. El compromiso del Ministerio de Fomento sobre el otro 30 %, en su totalidad o parcialmente, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía adicional del 30 % de la anualidad 2018 para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla sea menor al 30 %, el compromiso del Ministerio de Fomento sobre su correspondiente 30 % se reducirá proporcionalmente.

3. En los ejercicios 2019, 2020 y 2021, el 70 % del importe que el Ministerio de Fomento se comprometa a aportar estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 10 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 70 % se reducirá proporcionalmente.

El 30 % restante de dicho importe, correspondiente al compromiso del Ministerio de Fomento, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad Autónoma de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 20 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 30 % se reducirá proporcionalmente.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales podrán realizar otras aportaciones complementarias a la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan.

5. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá modificar dicha distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Fomento para cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso.

6. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración a suscribir.

Artículo 7. *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para dichos beneficiarios.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas deberán poseer la nacionalidad española. En el caso de los extranjeros deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atendrá a lo siguiente:

– A los efectos de este real decreto se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación.

Se considerarán sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes: familia numerosa; unidades familiares monoparentales con cargas familiares; personas que hayan sufrido una ejecución hipotecaria previa de su vivienda habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda; unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; unidades de convivencia en las que alguna persona asume la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género; unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas; unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad; unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes se encuentren en

situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación; mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, en especial cuando tengan hijos menores exclusivamente a su cargo; y de personas sin hogar.

También tendrán la consideración de sector preferente, a efectos de las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. Especialmente quedan exonerados de la aplicación del umbral de renta de la unidad de convivencia cuando se exija para el caso de las distintas ayudas y tendrán preferencia en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 8. *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

Artículo 11. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2. Ser iguales o inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia establecido en el artículo 17.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae

únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

Artículo 12. *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta máxima mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias demográficas o económicas y de hacinamiento o sobreocupación que a su juicio lo aconsejen. Asimismo, podrán fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia para acceder a la ayuda.

Excepcionalmente, en determinados municipios, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, podrán incrementar el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento, que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros en los supuestos de familias numerosas sin la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior.

Artículo 13. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Artículo 14. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Esta ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 15. *Cuantía de la ayuda para personas mayores de 65 años de edad.*

En el supuesto de beneficiarios que, en la fecha de la solicitud, tengan más de 65 años de edad esta ayuda podrá ser de hasta el 50 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Cuando se trate de estos beneficiarios y conforme a lo previsto en el artículo 12 la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros.

Artículo 16. *Plazo de duración de la ayuda al alquiler.*

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años.

No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

Artículo 17. *Acceso a la ayuda.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas en los que se valorarán los ingresos de la unidad de convivencia del solicitante a los efectos de la determinación del acceso a la ayuda así como a los efectos del establecimiento de prioridades conforme sigue:

1. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, siendo en todo caso inferior a tres veces salvo en los supuestos especificados en el artículo 11.1.c), y se determinará conforme a las siguientes reglas:

Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1,5.

Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

– La primera persona adulta computa 1,5 veces el IPREM.
– Cada persona adicional de 0,5 veces el IPREM.

2. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$1 – IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permitiría el acceso a la ayuda en el supuesto de que no existieran los umbrales límites en número de veces el IPREM contemplados en el artículo 11.

A efectos del cálculo de IUC en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,75.

En el caso de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de los tipos i) o ii) del artículo 11.1.c) el coeficiente será 0,60.

3. Si las solicitudes presentadas en una convocatoria de ayudas que cumplan lo señalado en los puntos 1 y 2 anteriores son inferiores al número de ayudas que puedan ser aceptadas conforme al crédito presupuestario habilitado en la misma, podrán resultar beneficiarios aquellos solicitantes cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que no superen tres veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula.

Artículo 18. *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

Artículo 19. *Objeto del programa.*

(Suprimido)

Artículo 20. *Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.*

(Suprimido)

Artículo 21. *Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.*

(Suprimido)

Artículo 22. *Órganos de gestión.*

(Suprimido)

Artículo 23. *Beneficiarios.*

(Suprimido)

CAPÍTULO V

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 24. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.

Artículo 25. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

También podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

Artículo 26. *Beneficiarios de las ayudas.*

En el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas o promociones reanudadas, podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

a) Las personas físicas mayores de edad.

b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro.

Artículo 27. *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 28. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este real decreto.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

Artículo 29. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

a) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.a) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

b) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.b) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Dichos precios umbral habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán ser actualizados por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en

ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

Artículo 30. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
b) Licencia municipal de obra.
c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 25.

En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa.

Artículo 31. *Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma.

Artículo 32. *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii)

personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM. Este umbral será de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 33. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Artículo 34. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o

agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

e) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

f) Las empresas de servicios energéticos, entendiendo como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. Para poder ser beneficiarias, estas empresas deberán actuar en función de contrato con la propiedad y llevar a cabo las inversiones en las actuaciones establecidas en este programa, debiendo acreditar su intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

4. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a uno de ellos.

5. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 35. *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

d) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que al menos el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que al menos el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas. Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Si las actuaciones no requieren proyecto será necesario justificar en una memoria técnica, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. La inversión objeto de subvención de cualquiera de los dos puntos anteriores no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes, proyectos técnicos y las direcciones técnicas o facultativas tampoco podrá superar dichos costes.

Artículo 36. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de

producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m^3, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) y c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %.

Zona climática C: un 25 %.

Zonas climáticas: α, A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

2. Serán actuaciones subvencionables por este programa las actuaciones en los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad. En concreto las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a

fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m3, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

j) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

k) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

l) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) y d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %

Zona climática C: un 25 %

Zonas climáticas: α, A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

3. Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores o en su caso del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

4. El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales

similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

Artículo 37. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40 % de la inversión subvencionable.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas unifamiliares en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

La cuantía máxima de la subvención será de 18.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

2. La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40 % de la inversión de la actuación.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma podrá alcanzar hasta el 75 %. En este supuesto el tramo de ayuda desde el 40 % hasta el 75% se podrá gestionar en expediente aparte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40 % para todos los beneficiarios.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva será de 12.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 16.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

3. El coste de las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 38. *Plazo.*

1. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a las

ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

2. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas, no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de la concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta veintiséis meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 39. *Acceso a las ayudas.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Artículo 40. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales.

2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.

3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 41. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.

2. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3. Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

4. Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

5. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de conservación, seguridad de utilización o accesibilidad que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, a los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o

instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 42. *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que, al menos, el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos, el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios al momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptiva.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la necesidad de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.

Artículo 43. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones de conservación que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 44. *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 43.

b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadradode superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43.

c) El 40 % del coste de la actuación.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

La ayuda máxima para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43 será de 14.000 euros por vivienda si reside en la misma una persona con discapacidad y de 17.000 euros por vivienda si ésta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda para edificios o viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 45. *Plazo.*

El plazo para ejecutar las obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas y edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 46. *Acceso a la ayuda.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas en fila y a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 47. *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Artículo 48. *Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

a) Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo.

b) Al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

Artículo 49. *Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones en Áreas de regeneración y renovación urbana o rural que pretendan financiar con cargo al programa.

En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán con la participación del Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el Área de rehabilitación y renovación urbana o rural, los correspondientes acuerdos. En caso de Áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo a la suscripción del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. La delimitación y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del Área de regeneración y renovación urbana o rural, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso.

2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.

b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 52.

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

e) En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

En el Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2021. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

Artículo 50. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área delimitada por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Artículo 51. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son, además de las recogidas en los artículos 36 y 43, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

Artículo 52. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo. En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

2.1 Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75 %.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán para la vivienda o, en su caso, conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

2.2 Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

2.3 Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la ayuda, se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del Área declarada. Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior, este cómputo no se verá alterado, salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50% de las inicialmente previstas, en cuyo caso la ayuda unitaria por vivienda se verá reducida hasta no poder superar 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

2.4 Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.

2.5 Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la

conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

Artículo 53. *Abono de las subvenciones por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.*

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad:

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.
2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 54. *Plazo para la ejecución de las Áreas de regeneración y renovación.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

CAPÍTULO IX

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 55. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.
2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentran integrados en el medio rural.
3. Asimismo, tiene por objeto incrementar las ayudas de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando los beneficiarios sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años y las actuaciones se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Artículo 56. *Ayudas a los jóvenes.*

Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

Artículo 57. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.
b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

i. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

ii. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

i. Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

ii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

iii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM.

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 58. *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56, podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo lo podrán realizar si previamente han suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 59. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan o que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 60. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 será de hasta el 50 % de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros.

2. En los supuestos previstos en el artículo 58 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.

3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición

de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 61. *Incremento de cuantía de la ayuda para jóvenes en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.*

Se incrementarán en un 25 % las ayudas unitarias reguladas en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando se otorguen a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño.

Artículo 62. *Plazos y abono de la ayuda.*

1. Ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56. La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56. Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 56 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, el beneficiario o la entidad que la percibió por cuenta del beneficiario habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

Artículo 63. *Acceso a la ayuda.*

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 64. *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO X

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 65. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

Artículo 66. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción así como las procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 67. *Beneficiarios de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 68. *Gestión.*

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de

Fomento la previsión de la actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 69. *Cuantía de la ayuda.*

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 70. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

Dicho precio umbral habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrá ser actualizado por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso.

Artículo 71. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

Previamente al abono total o parcial de la subvención, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
2. Licencia municipal de obra.
3. Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % ocupadas en régimen de cesión de uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 66.

Artículo 72. *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a treinta y seis meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de veinticuatro meses y treinta meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y

no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 73. *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.

No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

CAPÍTULO XI

Seguimiento, control y evaluación

Artículo 74. *Órganos competentes para el seguimiento del Plan.*

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las Administraciones Públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo estará constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Podrá participar en el seguimiento, control y evaluación del Plan.

3. Comisión Bilateral de Seguimiento. La Comisión Bilateral de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, estará constituida por el Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión Bilateral de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

Artículo 75. *Control del Plan.*

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desagregados por sexo y desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla deberá certificar con la misma periodicidad:

a) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.

b) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

3. Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de evaluación anual, el Ministerio de Fomento podrá paralizar las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio de colaboración correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Artículo 76. *Evaluación del Plan.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Fomento un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, sin perjuicio de lo previsto en la regla séptima del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El informe de evaluación anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen

de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

Disposición adicional primera. *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento compensará con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso contrario el Ministerio de Fomento iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

Disposición adicional segunda. *Límites temporales a la concesión de subvenciones.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto, salvo que se reconozcan con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores, se autorice por la Comisión Bilateral de seguimiento y se refieran a los programas de: fomento del parque de vivienda en alquiler, fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. En todo caso, el reconocimiento de las ayudas no podrá realizarse más allá del 30 de junio de 2025.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, salvo que sean reconocidas con posterioridad conforme a lo establecido en el párrafo anterior en cuyo caso deberán ser notificadas en el plazo máximo de un mes desde su reconocimiento.

Disposición adicional tercera. *Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores planes estatales de vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los anteriores planes estatales de vivienda, podrán interrumpir el periodo de amortización, sin limitación de plazo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad de crédito acreedora.

En ambos casos las entidades de crédito colaboradoras dispondrán del plazo máximo de diez días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de la interrupción.

La interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

Disposición transitoria primera. *Ampliación del plazo para la ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas del Plan Estatal 2013-2016.*

El plazo de ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas que se ejecuten al amparo de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Fomento y cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución, incluida su prórroga, del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación

urbanas, 2013-2016, será ampliable hasta el 31 de diciembre de 2020, incluso en los supuestos en que se supere el plazo máximo de tres años inicialmente establecido en el Plan Estatal 2013-2016 o hubiera finalizado el plazo inicialmente acordado con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto. En estas actuaciones las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán resolver la concesión de ayudas hasta el 1 de octubre de 2020.

Esta ampliación habrá de ser solicitada por las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, y será suscrita en una adenda al correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de finalización que se determine en la adenda, para remitir al Ministerio de Fomento las correspondientes justificaciones de la inversión realizada y, finalizado este plazo, deberán remitir las correspondientes justificaciones de pago de las subvenciones en otro plazo de tres meses.

Disposición transitoria segunda. *Plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

El reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 de aquellas convocatorias publicadas durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 se podrá realizar hasta el 31 de diciembre de 2018, siempre y cuando se realice con cargo al presupuesto comprometido por el Ministerio de Fomento, en los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017, en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016 o de su prórroga y ello sea compatible con la liquidación del correspondiente convenio.

Disposición transitoria tercera. *Efectos retroactivos.*

Las ayudas que se otorguen al amparo de este real decreto podrán reconocerse con efectos retroactivos del 1 de enero de 2018.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo y aplicación reglamentarios.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 7

Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 267, de 8 de noviembre de 1978
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1978-27765

La legislación reguladora de la actuación del Estado en materia de vivienda se ha producido a través de una pluralidad de normas sucesivas creadoras de diferentes sistemas de fomento y protección. El último intento legislativo de alcance general fue el de la Ley de Vivienda Social de mil novecientos setenta y seis.

La multiplicidad de regímenes aplicables, la minuciosa regulación sobre los distintos tipos de viviendas y la ausencia de un sistema financiero que respaldase ese intento legislativo ha determinado, entre otras circunstancias, un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial, a pesar de todos los intentos realizados para simplificar el sistema y promover la financiación por parte de las instituciones de ahorro.

La situación descrita determina la necesidad de dictar con urgencia las disposiciones de carácter coyuntural contenidas en el presente Real Decreto-ley que permitan la reactivación del sector, determinando también una reducción de las cotas de desempleo alcanzadas en la construcción. Todo ello sin olvidar que la pluralidad perseguida es la de desarrollar una política de vivienda que se fundamenta en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, criterios que permitirán alcanzar la finalidad social que se pretende, no siempre conseguida en razón, precisamente, del olvido de tales principios.

En tal sentido, el Real Decreto-ley establece una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial; establece un procedimiento simplificado; articula un decidido estímulo a la dedicación de fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio marcado secundario de hipotecas; establece una ayuda económica personal para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta, y, en fin, regula el régimen de infracciones y de su sanción.

La disposición enlaza y se integra en un amplio campo de disposiciones y medidas dirigidas a corregir los factores estructurales que han conducido a la situación descrita. La reforma de la política de suelo, de fomento de la construcción de viviendas para arrendamientos, la reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda son medidas que, junto al presente Real Decreto-ley, determinan la iniciación de una acción estatal sobre la vivienda ajustada a la realidad social y que tiene en cuenta la misma.

Sin embargo, la urgencia en dar solución a la situación existente, mediante el oportuno cauce legal, no puede eludir la debida consideración de los múltiples aspectos que presenta

una política integral de la vivienda, y, por ello, en las disposiciones finales de esta norma, el Gobierno adquiere el compromiso de elaborar y someter a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública de la Vivienda.

Las disposiciones transitorias pretenden evitar cualquier solución de continuidad con los sistemas vigentes, evitando posibles vacíos legislativos.

En su virtud, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día uno de septiembre de mil novecientos setenta y ocho, en uso de la autorización que concede el artículo trece de la Ley Constitutiva de las Cortes Españolas, texto refundido, aprobado por el Decreto de veinte de abril de mil novecientos sesenta y siete, y oída la Comisión a que se refiere el número uno de la disposición transitoria segunda de la Ley uno/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, para la Reforma Política,

DISPONGO:

Artículo primero.

Las disposiciones del presente Real Decreto-ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales.

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación.

Artículo segundo.

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Artículo tercero.

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas.

Artículo cuarto.

Tendrán la consideración de Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial: Los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas y la Ceja Postal de Ahorros, Cooperativas de Crédito, el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción.

Estas Entidades financieras u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos así como de las operaciones de captación de recursos aplicables a loe mismos por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

A tal efecto, y sin perjuicio de otros medios que pudieran establecerse, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los limites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno.

No serán de aplicación a dichas cédulas y bonos hipotecarios lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

El capital y los intereses de las cédulas y bonos a que se refieren los apartados anteriores estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se bayeta constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Las Cédulas y bonos hipotecarios a que se refieren los apartados anteriores llevarán aparejada ejecución para el cobro de capital y de los intereses después de su vencimiento. Los portadores de los títulos no podrán, sin embargo, ejercitar otras acciones que aquellas de que puedan hacer uso directamente contra los Bancos emisores.

Artículo quinto.

Se establece una ayuda económica personal para posibilitar el acceso a las viviendas de protección oficial en favor de los adquirentes y usuarios que cumplan loa requisitos personales y de tipo de vivienda que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto-ley, las cuales regularán igualmente la cuantía y condiciones de dichas ayudas.

La ayuda económica personal podrá adoptar las modalidades de préstamo, son o sin interés, para la adquisición y de subvención para arrendamiento, y se fijarán en función del nivel de renta y de la composición familiar, atendiendo preferentemente las familias más necesitadas.

Las ayudas económicas personales para el acceso a las viviendas de protección oficial, que serán compatibles con los préstamos a que se refiere el artículo cuarto, serán concedidas por el Estado con cargo a sus créditos presupuestarios, dentro de los límites que anualmente se establezcan, y por el Banco Hipotecario da España y el Banco de Crédito a la Construcción con arreglo a sus disponibilidades anuales, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia.

Artículo sexto.

Los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial gozarán de cuantas exenciones y bonificaciones tributarias se establezcan en los artículos once, doce, trece, catorce y quince del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre.

Artículo séptimo.

El régimen de disfrute de las viviendas de protección oficial podrá ser:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas para asentar en ellas su residencia familiar.

Artículo octavo.

Las infracciones a las normas que regulan el régimen legal de viviendas de protección oficial, serán sancionadas administrativamente.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente.

Las sanciones aplicables en cada una de ellas serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de las infracciones cometidas y sin perjuicio de las demás que sean de aplicación.

a) Multa de cinco mil a cincuenta mil pesetas para las leves.
b) Multa de cincuenta mil hasta doscientas cincuenta mil pesetas para las graves.
c) Multa de doscientas cincuenta mil hasta un millón de pesetas para las muy graves.

Si en un solo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en los casos de compraventa.

En todo caso, la graduación de la cuantía a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, así como a la ejecución subsidiaria de las mismas, de conformidad con la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá: a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas, al Director general de Arquitectura y Vivienda hasta el límite de quinientas mil pesetas, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de cinco millones de pesetas, y a propuesta de éste, al Consejo de Ministros las de cuantía superior.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

El Gobierno, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública a la Vivienda.

Segunda.

Gobierno, en el plazo de quince días a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, promulgará el Real Decreto que desarrolla la presente disposición.

Tercera.

Las referencias a viviendas sociales que se contienen en el artículo quinto del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre, se entenderán referidas a las viviendas de protección oficial objeto del presente Real Decreto-ley.

Cuarta.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

Quinta.

Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Sexta.

Quedan a salvo los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente disposición, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogiéndose a la legislación anterior.

Segunda.

Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el presente Real Decreto-ley y disposiciones que lo desarrollen siempre que medie consentimiento de las partes.

Tercera.

Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial de expedientes calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier titulo, así como los ya iniciados en la fecha de publicación del presente Real Decreto-ley o los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Cuarta.

Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto-ley.

Quinta.

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores a este Real Decreto-ley, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en este Real Decreto-ley, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes que será establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente, estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

Sexta.

Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a este Real Decreto-ley.

Séptima.

En cualquier caso, las viviendas que en función de lo establecido en las disposiciones anteriores se acojan al presente Real Decreto-ley, deberán cumplir con las condiciones de superficie establecidas en el artículo primero de esta disposición, y con las de precio y calidad que se determinen en desarrollo del presente Real Decreto-ley.

INFORMACIÓN RELACIONADA:
- Desarrollada por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre. Ref. BOE-A-1979-1217.

§ 8

Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
«BOE» núm. 14, de 16 de enero de 1979
Última modificación: 9 de enero de 1986
Referencia: BOE-A-1979-1217

El Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, establece las bases necesarias para desarrollar una política de vivienda de protección oficial adaptada a la presente situación coyuntural socioeconómica, tratando de fomentar la construcción y la oferta de viviendas, al mismo tiempo que potencia la capacidad adquisitiva de las familias con menores niveles de renta, con lo que se amplía el ámbito de la demanda capaz para acceder, por la vía de la adquisición o del arrendamiento, al disfrute de una vivienda digna.

El nuevo concepto de vivienda de protección oficial se desarrolla mediante el presente Real Decreto, en el que, para tales viviendas, se delimita el ámbito de su aplicación, así como se precisan su destino, superficie, diseño y calidad. Se define asimismo el módulo económico que servirá a los efectos de la fijación de los precios de renta y venta máximos de una única categoría de viviendas de protección oficial.

La disposición distingue claramente dentro del régimen de protección oficial la promoción pública de la privada, delimitando un tratamiento diferenciado en concordancia con la finalidad que a cada una de ellas le es propia.

El sistema de financiación que la presente disposición regula contempla simultáneamente la existencia de préstamos a promotores y adquirentes: posibilita a estos últimos, en determinados casos, el disfrute de una ayuda económica personal, y favorece especialmente a las promociones privadas de viviendas sin ánimo de lucro.

En el Real Decreto se establece de forma precisa el régimen legal aplicable y el procedimiento de tramitación de los expedientes, a fin de agilizar los mecanismos de actuación del sistema, sin que ello implique ausencia del necesario control en la calidad de la edificación.

Concepto nuevo desarrollado en este Real Decreto es el de la ayuda económica personal a favor de los adquirentes o usuarios de viviendas con determinados niveles de renta, y cuya cuantía y alcance considera la composición familiar. El apoyo financiero para estas ayudas se concreta en las Entidades oficiales de crédito y en los Presupuestos Generales del Estado.

La promoción pública de viviendas de protección oficial se presenta con clara intención de descentralización al dar entrada en ella a los Entes públicos territoriales, a quienes se pueden atribuir determinadas competencias en esa materia.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como Órgano especializado del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la promoción pública de viviendas, ensancha sus posibilidades de gestión a través de la adquisición directa de viviendas y la suscripción de convenios con Entidades de carácter público, cumpliendo en todo caso el fin de atender prioritariamente a la eliminación del chabolismo y de la infravivienda, y posibilitando el acceso –en compra o alquiler– a las familias con menores niveles de renta.

La introducción de una mayor libertad de actuación para los promotores de viviendas de protección oficial junto con la mayor exigencia en el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los adquirentes y usuarios de estas viviendas, justifica una intensificación del régimen sancionador para corregir las infracciones que se cometan.

Por último, las disposiciones transitorias abren con amplitud la vía de integración en el nuevo sistema de viviendas de protección oficial para las situaciones derivadas de los sistemas todavía vigentes y, al propio tiempo, respeta la libertad de opción de los promotores para continuar con los sistemas anteriores durante un cierto período de tiempo, y sin merma del derecho adquirido.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día diez de noviembre de mil novecientos setenta y ocho,

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO

La vivienda de protección oficial

Artículo uno. *Concepto.*

Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión «vivienda de protección oficial» se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

Artículo dos. *Ámbito dé aplicación.*

La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

A) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de cien viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados par aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

> Téngase en cuenta que se deroga el apartado A) en cuanto se oponga a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, según establece su disposición final segunda. Ref. BOE-A-1980-4552.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del

mismo presupuesto de las viviendas ni el coste de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.

C) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un cincuenta por ciento por viviendas de protección oficial.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyen en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a afectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas: más no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no están vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.

D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a quinientas viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo tres. *Destino.*

Las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, basta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto mil veintisiete/mil novecientos setenta, de veintiuno de marzo, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

Artículo cuatro. *Superficie útil.*

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 diez por ciento de la superficie útil cerrada.

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 cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

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 cien centímetros cuadrados, 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 ciento por ciento.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta.

Artículo cinco. *Normas de diseño y calidad.*

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo apruebe en desarrollo de este Real Decreto.

Artículo seis. *Módulo.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante Orden ministerial, determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas.

Dicho módulo (M) servirá de base para establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial.

El módulo será revisado periódicamente, al menos una vez al año, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$K_t = 0{,}35 \frac{H_t}{H_o} + 0{,}40 \frac{M_t}{M_o} + 0{,}25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t =	Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo (M) aplicable, vigente en el perído t.
H_t =	Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de la fecha de comienzo del período t.
H_o =	Medía aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, y anteriores a los que se utilizan para calcular H_t de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.
M_t =	Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», antes de comenzar el período t.
M_o =	Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» y anteriores a los que se utilizan para calcular M_t de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

Artículo siete. *Promotores.*

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

La promoción privada de viviendas de protección oficial podrá hacerse con o sin ánimo de lucro. La promoción pública será siempre sin ánimo de lucro.

Artículo ocho. *Programación.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, elaborará los planes generales y los programas anuales de

viviendas de protección oficial atendiendo a las necesidades y consideraciones socieconómicas de las diversas áreas geográficas.

En la elaboración de dicha programación participarán los Entes públicos territoriales en el ámbito de su competencia.

CAPÍTULO SEGUNDO

Las viviendas de protección oficial de promoción privada

Sección primera. Régimen legal

Artículo nueve. *Titularidad de la propiedad y del uso.*

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficiad las personas físicas o jurídicas.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.

Artículo diez. *Régimen de uso y acceso.*

El régimen de uso de las viviendas de protección oficial podrá ser el de:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas, o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

Artículo once. *Precio de venta.*

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial será, para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de la concesión de la calificación definitiva.

Cuando la celebración del contrato de compraventa tenga lugar con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil será igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de dicha celebración. Dicho precio podrá revisarse como máximo en la misma proporción en la que se revise el módulo (M) aplicado desde el momento de la celebración del contrato de compraventa hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva. Asimismo, las cantidades que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho de veinticuatro de julio, hayan sido entregadas a cuenta por el adquirente de la vivienda, se revalorizarán en la misma proporción en que se revisare el precio de venta, desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva.

Si de la revisión de precios resultare un precio final de la vivienda superior en un veinticinco por ciento al inicialmente pactado, el adquirente podrá instar la resolución del contrato. Las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente le serán reintegradas revalorizadas en la misma proporción en que se hubiere revisado el módulo (M), aplicable, vigente desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la resolución del contrato de compraventa.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación definitiva de una vivienda de protección oficial permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de dicha calificación. Transcurrido ese período, el precio de venta que figura en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción en que se revise el módulo (M) aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido el año desde la concesión de dicha calificación, y durante los cuatro siguientes, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al noventa por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del sexto al decimoquinto años, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al ochenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del decimosexto al trigésimo año, ambos inclusive, el precio de venta de una vivienda de protección oficial, por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al setenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

El precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo segundo, será en cada situación, como máximo, el sesenta por ciento del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda a la que se encuentren asociadas inseparablemente.

Artículo doce. *Renta.*

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta que, de acuerdo can el artículo once del presente Real Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas de protección oficial así establecidas podrán ser revisadas bienalmente con arreglo a las modificaciones que en ese período experimente el índice del subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Los Patronatos de Casas Militares, afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo trece. *Contrato.*

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo ciento dieciséis del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, a petición del vendedor o arrendador,

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo catorce. *Entrega y ocupación.*

Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa.

Artículo quince. *Elevación a escritura pública.*

Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

De la elevación a escritura pública deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediando justa causa, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

Sección segunda. Tramitación

Artículo dieciséis. *Calificación provisional.*

Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación, definido en el Decreto dos mil quinientos doce/mil novecientos setenta y siete, de diecisiete de junio, 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 Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerara otorgada a todos las efectos. A solicitud del promotor, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de treinta días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada establecida por la presente disposición y normas que la desarrollen.

Artículo diecisiete. *Solicitud de calificación definitiva.*

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo

anterior, 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 veinticuatro meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar las 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 Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el comienzo y el final de las obras, dentro de las quince 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) Licencia Municipal de obras.

b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.

d) 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, suscrito y visados, por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los que expresamente se fije el precio de venta que en virtud del compromiso contraído corresponde a cada vivienda.

g) 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

Artículo dieciocho. *Concesión de la calificación definitiva.*

Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o el Ente público territorial a quien se atribuya aquella competencia, 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.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa, subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva. En caso de llegar a ser subsanados los defectos, para la fijación del precio de venta a que se refiere el primer párrafo del artículo once del presente Real Decreto, se considerará la fecha de la comunicación al promotor de las deficiencias observadas, y no la de la concesión de la calificación definitiva.

La calificación definitiva de las viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como por los Entes públicos territoriales a quienes se atribuya esa competencia, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Real Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo once del presente Real Decreto, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

La Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de tres 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.

Artículo diecinueve. *Denegación de la calificación definitiva.*

La denegación de la calificación definitiva por parte de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

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 Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de tres 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 por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el artículo once, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

El préstame base al promotor cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido/al promotor.

Artículo veinte. *Modificación de la calificación definitiva.*

La calificación definitiva, una vez concedida, sólo podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos señalados en el título V de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiera, en las condiciones establecidas en el artículo ciento dieciocho del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Sección tercera. Financiación

Artículo veintiuno. *Entidades financieras.*

El Banco Hipotecario de España, el Banco de Crédito a la Construcción, los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros y las Cooperativas de Crédito, podrán actuar como Entidades financieras en orden a la promoción y acceso a las viviendas de protección oficial.

Estas Entidades financieras, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia, podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como el de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Anualmente, el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, establecerá el programa de financiación de viviendas de protección oficial de promoción privada,

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá a su vez el programa anual de promoción de viviendas de protección oficial adecuado al programa de financiación aprobado por el Gobierno.

En el presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los aspectos financieros del programa anual de viviendas de protección oficial que corra a cargo del Presupuesto del Estado.

Artículo veintidós. *Cédulas hipotecarias.*

A efectos de la financiación de las viviendas de protección oficial, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito de la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno, dentro de los límites señalados en los respectivos programas anuales de actuación, inversiones y financiación a los que hace referencia el artículo ochenta y siete de la Ley once/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, General Presupuestaria.

No serán de aplicación a dichas cédulas lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos sesenta y uno.

El capital y los intereses de las cédulas, a que se refieren los apartados anteriores, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Artículo veintitrés. *Financiación cualificada:.*

La financiación cualificada de las viviendas de protección oficial adoptará la forma de préstamos con interés, en las condiciones determinadas en el presente Real Decreto y en las que se establezcan en las normas de desarrollo del mismo.

Artículo veinticuatro. *Préstamo base al promotor y al adquirente.*

La calificación provisional de las viviendas de protección oficial posibilitará a los promotores la obtención de préstamos base cualificados, en los cuales los adquirentes se subrogarán a partir del momento de elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa y pasarán a tener la consideración de préstamos al adquirente.

El préstamo base al promotor, por metro cuadrado de superficie útil, podrá ser de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva.

Los promotores que promuevan viviendas para su cesión en compraventa sólo podrán percibir cantidades efectivas del total del préstamo concedido, en cuantía de hasta el cuarenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no exista adquirente con contrato de compraventa visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo: A partir de la

celebración del contrato de compraventa el promotor podrá percibir cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo. El disfrute del préstamo base en cuantía, por metro cuadrado de superficie útil, del setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva, tendrá lugar cuando se produzca la elevación a escritura pública del contrato y consiguientemente la subrogación del adquirente, en el préstamo del promotor en su cuantía máxima.

Cuando se trate de promotores sin ánimo de lucro que construyan, por sí o colectivamente, viviendas para asentar en ellas su residencia familiar, o bien cuando las viviendas, para cuya promoción, ya sea con o sin ánimo de lucro, se solicita el préstamo base, se destinen al arrendamiento, el promotor no podrá retirar cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, superiores al setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no se practique la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia por el promotor, mediante declaración jurada, del compromiso que está dispuesto a asumir.

En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento, y siempre que el promotor sea un Patronato de Casas Militares afecto al Ministerio de Defensa, o se trate de los Patronatos de la Fuerza de Seguridad del Estado, el préstamo base podrá serlo en cuantía del ochenta y cinco por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de concesión de la calificación definitiva.

Artículo veinticinco. *Préstamo base directo al adquirente.*

Los adquirentes podrán obtener directamente préstamos base para la adquisición de viviendas de protección oficial en cuantía, por cada metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Que no se hubiese concedido previamente préstamo base al promotor para la construcción de la vivienda a adquirir.

b) Que la vivienda a adquirir lo sea en primera transmisión.

c) Que se haya celebrado contrato de compraventa entre el adquirente y el promotor de la vivienda para cuyo acceso se solicita el préstamo,

Artículo veintiséis. *Tratamiento cualificado del préstamo base.*

Los préstamos base otorgados por las Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial gozarán de un trato cualificado, consistente en:

a) Tipo de interés fiiado por el Ministerio de Economía o, a su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros, para el caso de los concedidos por las Entidades oficiales de crédito.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables.

c) Garantía de primera hipoteca, o la que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

d) Plazo de amortización no inferior a doce años más un período de carencia que por el Ministerio de Economía se determinará, en su caso, en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

e) Seguro de amortización del préstamo para el caso de fallecimiento del titular del mismo, a concertar éste con el Instituto Nacional de Previsión, o con otra Entidad aseguradora legalmente capacitada.

Artículo veintisiete. *Computabilidad del préstamo base.*

Los préstamos base concedidos por los Bancos inscritos en el registro de Bancos y Banqueros, en la cuantía señalada en el artículo veintidós, serán computables en el porcentaje de efectos especiales del coeficiente de inversión.

Asimismo tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los otorgados por las Cajas de Ahorras Confederadas y la Caja Postal de Ahorros con igual finalidad y dentro de los mismos límites.

Artículo veintiocho. *Prioridades en la concesión del préstamo base.*

Las Entidades oficiales de crédito concederán préstamos base siguiendo este orden de prioridad:

Primero.–A los promotores de viviendas de protección oficial, sin ánimo de lucro cuando el coste de la vivienda y consiguientemente su precio de venta por metro cuadrado de superficie útil sea igual o inferior al módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva; y siempre que, como, mínimo, el setenta y cinco por ciento de las viviendas de la promoción para las que se solícita el préstamo vayan destinadas a titulares de ayuda económica personal.

Segundo.–A los promotores de viviendas de protección oficial, con o sin ánimo de lucro, cuyo precio de venta o cuyo coste, respectivamente, del metro cuadrado de superficie útil cumpla lo establecido en el apartado anterior.

Tercero.–A los demás promotores de viviendas de protección oficial en los que no concurran las circunstancias de los apartados primero y segundo.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base, se dejará constancia del compromiso del promotor mediante declaración jurada de aquello a que se compromete, de acuerdo con lo establecido en este artículo, para obtener una determinada prioridad en la obtención del préstamo base en las Entidades oficiales de crédito.

Artículo veintinueve. *Derechos sobre préstamos base.*

Se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción a que, mediante concierto con las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito o los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, adquieran los derechos sobre los préstamos base de aquellos titulares beneficiarios de ayuda económica personal, a que se refiere el capítulo II del presente Real Decreto, mediante la entrega, en contraprestación, de cédulas hipotecarias emitidas por las Entidades oficiales de crédito mencionadas, las cuales serán computables como lo son los préstamos base.

Sección cuarta. Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial

Artículo treinta. *Concepto.*

Como complemento de la financiación cualificada a que se refiere la sección tercera del capítulo II del presente Real Decreto, se establece la ayuda económica personal para el uso y acceso a las viviendas de protección oficial en favor de las familias que reúnan las condiciones establecidas en el artículo treinta y uno, con los límites que se establecen en el artículo treinta y tres, del presente Real Decreto, y que consistirá en un sistema de préstamos y subvenciones otorgados por el Estado y las Entidades oficiales de crédito, destinadas a facilitar el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas para la adquisición o el arrendamiento.

El acceso a la propiedad o el disfrute en arrendamiento de las viviendas de protección oficial determinará modalidades diferentes de ayuda económica personal.

En caso de acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, solamente se podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal por una única vez. Excepcionalmente, por resolución del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en cada caso, podrá concederse una segunda ayuda económica personal siempre que la situación determinante de la necesidad de una nueva ayuda lo justifique.

En caso de arrendamiento de una vivienda de protección oficial podrán concederse ayudas económicas personales no sólo en el primer arrendamiento, sino también en otros sucesivos, siempre que la situación determinante del cambio de vivienda no genere indemnización ni obedezca a actuación dolosa o negligente del arrendatario.

Artículo treinta y uno. *Requisitos.*

Uno. Para obtener la ayuda económica personal, destinada al acceso a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda de protección oficial, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A) Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal y, en su caso, del cónyuge que con él conviva, sean inferiores a dos coma cinco (2,5) veces el salario mínimo interprofesional anual.

B) Que el beneficiarlo carezca de vivienda u ocupe una que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad, o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada pura sus necesidades.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio y de las que vayan a ser objeto de privación forzosa de la que disfruten, al acreditar, mediante declaración jurada, la futura carencia de vivienda en ambos casos.

C) Que el precio de venta o, en su caso, el coste de adquisición o el valor de adjudicación de la vivienda, no sea superior al precio máximo de venta, que figure en la cédula de calificación definitiva, dividido por uno coma dos (1,2).

D) Que el beneficiario acredite haber celebrado contrato de compraventa, visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o estar en posesión de documento de promesa de venta u opción de compra, relativos a la vivienda de protección oficial para la que se solicita ayuda económica personal. La no concesión de la ayuda económica personal podrá ser causa resolutoria de dichos contratos, según las condiciones pactadas en los mismos.

En el caso de promoción cooperativa, el beneficiario deberá acreditar su incorporación a la misma, y en el caso de promoción para uso propio, lo hará mediante declaración jurada.

E) Que exista préstamo base concedido sobre la vivienda a cuyo acceso se va a aplicar la ayuda económica personal.

Dos. La falsedad en la declaración de cualquiera de los requisitos implicará la devolución de las ayudas económicas personales percibidas, sin perjuicio de las sanciones que por tal motivo puedan derivarse.

Artículo treinta y dos. *Tramitación.*

Las solicitudes de concesión de ayuda económica personal se dirigirán a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras ,Públicas y Urbanismo, por medio del promotor o del adquirente en el caso de acceso a la propiedad; y por medio de propietario o del arrendatario, cuando se trate de ayuda económica personal para el arrendamiento.

El procedimiento de solicitud, tramitación y concesión de las ayudas económicas personales se regulará par Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo treinta y tres. *Recursos financieros.*

Los créditos presupuestarios aplicables al conjunto de préstamos y subvenciones destinados a la ayuda económica personal serán los que anualmente figuren en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el programa anual de financiación de viviendas de protección oficial se establecerán el número y las características de las ayudas económicas personales aplicables en dicha anualidad.

A propuesta del Ministerio de Economía, por acuerdo del Consejo de Ministros, se fijarán los fondos crediticios asignados a las Entidades oficiales de crédito para la concesión de los préstamos complementarios establecidos en el presente capítulo.

Artículo treinta y cuatro. *Ayuda para el acceso a la propiedad.*

La ayuda económica personal para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, estará compuesta, individual o conjuntamente por:

Uno. Un préstamo con interés, complementario del préstamo base.

Dos. Un préstamo sin interés, aplicable al pago parcial de las anualidades de los préstamos base y complementario.

Las condiciones de estos préstamos se establecerán por Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio.

Artículo treinta y cinco. *Préstamo complementario.*

Uno. La cuantía del préstamo complementario, para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial será un porcentaje del precio de venta o, en su caso, del coste de adquisición o del valor de adjudicación, a que se refiere el artículo treinta y uno, epígrafe uno, apartado C).

El préstamo complementarlo se podrá obtener sobre un determinado número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda adquirida, en relación con la composición familiar, con el máximo de la superficie útil total de la vivienda.

Dos. El préstamo complementarlo podrá otorgarse por las Entidades Oficiales de Crédito cuando el préstamo base se haya concedido previamente por ellas o cuando hayan sido adquiridos sus derechos de acuerdo con lo establecido en el artículo veintinueve de la presente disposición.

Artículo treinta y seis. *Préstamo sin interés.*

El préstamo sin interés para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, será un porcentaje de los intereses del préstamo base y, en su caso, del complementario, y se aplicará a reducir las anualidades de dichos préstamos a cargo del prestatario.

Las condiciones de este préstamo se graduarán en función de los ingresos familiares del beneficiario.

Artículo treinta y siete. *Ayuda para el arrendamiento:.*

Uno. La cuantía de la ayuda económica personal, por metro cuadrado de superficie útil, para subsidiar el arrendamiento de viviendas de protección oficial consistirá en un porcentaje de su renta, aplicable hasta el número de metros cuadrados de superficie útil en relación con la composición familiar según lo previsto en el artículo treinta y cinco del presente Real Decreto.

Dos. Las condiciones para la concesión de las ayudas contempladas en el párrafo anterior serán establecidas en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

CAPÍTULO TERCERO

La promoción pública de viviendas de protección oficial

Sección primera. Promoción

Artículo treinta y ocho. *Concepto.*

La promoción pública de viviendas de protección oficial será la efectuada sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por aquellos Entes púbicos territoriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

Artículo treinta y nueve. *Planificación y programación.*

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, los planes y programas anuales de las viviendas de promoción pública del Estado, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los Entes públicos territoriales.

A los efectos de programación de nuevas viviendas de promoción pública del Estado se atenderá especialmente:

a) A operaciones de eliminación del chabolismo y de la infravivienda.

b) A construcción de viviendas derivadas de operaciones de remodelación inmobiliaria de grupos de viviendas promovida por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Administración del Patrimonio Social Urbano y otros Entes públicos.

Artículo cuarenta. *Función promotora del Instituto Nacional de la Vivienda.*

Dentro del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el Instituto Nacional de la Vivienda es el Organismo especializado que llevará a cabo la promoción de viviendas del Estado por sí o mediante convenio.

Artículo cuarenta y uno. *Promoción directa.*

Cuando la promoción pública de viviendas se lleve a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda corresponderá a este Organismo la gestión completa de la promoción. En este caso el Instituto Nacional de la Vivienda financiará en su totalidad la ejecución de las obras.

Corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda la supervisión y la aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Artículo cuarenta y dos. *Adquisición de viviendas.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de venta al Instituto Nacional de la Vivienda, por metro cuadrado de superficie útil sea igual e inferior al noventa por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Para la adquisición de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos.

Artículo cuarenta y tres. *Promoción mediante convenio.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá suscribir convenios para la promoción pública de viviendas de protección oficial con los Entes públicos territoriales, directamente o por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, con Empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes públicos, y con otras Entidades de carácter público.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá las condiciones básicas que deberán regular la promoción pública de viviendas de protección oficial mediante convenios.

La contratación o ejecución directa de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la Entidad u Organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

Artículo cuarenta y cuatro. *Concursos.*

Para la celebración de los convenios a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos previos de selección, que se regirán por las bases que a tal efecto apruebe la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En cualquier caso, serán objeto de especial consideración en la convocatoria y resolución de estos concursos:

a) El nivel de necesidades de vivienda en el área geográfica de actuación.

b) Las condiciones de participación en la promoción, especialmente en cuanto a aportación de suelo y grado de inanciación.

c) Las condiciones de titularidad y uso de las viviendas promovidas, con preferencia para aquellos Entes públicos que adquieran la propiedad de la vivienda y asuman el compromiso de cederlas en régimen de arrendamiento.

Artículo cuarenta y cinco. *Alojamientos provisionales.*

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá promover la construcción de alojamientos de utilización temporal.

Estos alojamientos deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que para ellos dicte específicamente el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y tendrán la consideración de viviendas de protección oficial, regulándose en todos los aspectos de acuerdo con los preceptos contenidos en la presente disposición y disposiciones de desarrollo, salvo en aquellos a los que se dé un tratamiento específico.

Artículo cuarenta y seis. *Expropiación.*

Las promociones incluidas en los planes y programas, a que se refiere el artículo treinta y nueve, llevarán implícita la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo diez de la Ley de Expropiación Forzosa.

El beneficiario de la expropiación será en todo caso el Ente titular de la promoción.

Artículo cuarenta y siete. *Descalificación.*

Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

Artículo cuarenta y ocho. *Condiciones de financiación.*

La financiación que el Instituto Nacional de la Vivienda aporte en los convenios en los que no sea titular de la promoción tendrá la consideración de préstamo. Su cuantía y tipo de interés serán fijados en el convenio de promoción, debiendo reintegrarse al Instituto Nacional de la Vivienda en un número de anualidades no superior a veinticinco, que se determine en el propio convenio.

Los préstamos consecuencia de convenio con Empresas mixtas o Sociedades se garantizarán con hipoteca.

El importe de esta financiación se entregará por el instituto Nacional de la Vivienda en los plazos, forma y cuantía que se señalen en el convenio. Su devolución comenzará a partir de la fecha que se fija en el convenio.

Sección segunda. Régimen legal

Artículo cuarenta y nueve. *Beneficiarios.*

Solamente podrán acceder a las viviendas de promoción pública aquellas familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta de la vivienda.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo establecerá las condiciones, prioridades y procedimiento para el acceso a las viviendas de promoción pública.

Cuando se trate de viviendas de promoción pública promovidas mediante convenio con los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como con los Patronatos de las Fuerzas de Seguridad del Estado, las condiciones para ser beneficiario de una de dichas viviendas se establecerán en el convenio, en consideración a su función logística y conforme a las normas orgánicas de los mencionados Patronatos.

Artículo cincuenta. *Régimen de uso y acceso.*

El régimen de uso de las viviendas de promoción pública podrá ser:

a) Arrendamiento.
b) Propiedad.

Los alojamientos de ocupación temporal se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

Artículo cincuenta y uno. *Precio de venta.*

El precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública, será para cada área geográfica homogénea hasta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Para la fijación del precio de venta de dichas viviendas se tendrá en cuenta el tipo de licitación. la baja de subasta y los reformados aprobados a efectos de determinar el costo real de las mismas.

En los supuestos de que las viviendas de promoción pública hubieran sido adquiridas por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal si los hubiera, no pudiendo superar el precio de venta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable a que hace referencia el artículo 42.

Asimismo, si los terrenos hubieran sido aportados gratuitamente por los Entes Territoriales, Corporaciones Locales o futuros adjudicatarios de las viviendas se descontará del precio de las mismas el valor del suelo aportado.

Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 70 y el 80 por 100 de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, por 0,9. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 80 por 100 de dicho precio de venta

Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 60 y el 70 por 100, igual que en el párrafo anterior. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 70 por 100 de dicho precio de venta

En ambos casos, de segundas o posteriores transmisiones por Entes Públicos si los terrenos hubieran sido cedidos gratuitamente, se deducirá su valor del precio resultante, si ello no se hubiera efectuado en el momento de la primera transmisión, según lo prevenido en el párrafo cuarto.

Artículo cincuenta y dos. *Condiciones de pago.*

El promotor podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de veinticinco anualidades, cuyas cuotas serán crecientes.

Las condiciones del préstamo se establecerán por Orden ministerial.

En garantía de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá hacer uso para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores o arrendatarios de sus viviendas, del procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo cincuenta y tres. *Renta.*

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública vendrá determinada por un porcentaje, que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicado al precio de venta de dicha vivienda vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Los arrendatarios de una vivienda de promoción pública podrán disfrutar de una subvención, cuya cuantía y condiciones se establecerán por Orden Ministerial.

Las rentas de las viviendas de promoción pública serán revisadas bienalmente en el cincuenta por ciento de la modificación que en ese período experimente el índice del

subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogatorios los requisitos establecidos en el artículo cuarenta y nueve de este Real Decreto.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo cincuenta y cuatro. *Transmisión.*

Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse, «ínter vivos», en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

Los Entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos mil quinientos siete y siguientes del Código Civil a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios.

El precio de venta se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo cincuenta y uno del presente Real Decreto.

El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta en el momento de la celebración del contrato.

Artículo cincuenta y cinco. *Administración de las viviendas de protección oficial de promoción pública.*

La administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas.

Igualmente al patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de Órganos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:

a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.

b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.

c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.

CAPÍTULO CUARTO

Infracciones y sanciones

Artículo cincuenta y seis. *Infracciones.*

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Se considerarán faltas leves:

Primero.–La inexistencia en las obras del reglamentario libro de órdenes y visitas.

Segundo.–No mantener asegurada la vivienda del riesgo de incendio, en tanto permanezca acogida al régimen legal de viviendas de protección oficial.

Tercero.–No poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aquellas actuaciones a que los promotores o usuarios vengan obligados de acuerdo con las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Cuarto.–La no inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de las cláusulas establecidas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se considerarán faltas graves:

Primero.–El incumplimiento de los requerimientos que le hubiesen sido formulados al infractor en resolución dictada en expediente sancionador.

Segundo.–La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

Tercero.–El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de elevar los contratos de compraventa a escritura pública en el plazo establecido en el artículo quince del presente Real Decreto.

Cuarto.–El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar las viviendas en los plazos establecidos en el artículo catorce de este Real Decreto.

Quinto.–Falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de viviendas de protección oficial, de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición.

Sexto.–Falsear las condiciones personales o familiares en las declaraciones exigidas para el acceso o uso de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

Séptimo.–Falsear los requisitos exigidos para la obtención de la ayuda económica personal en la declaración de solicitud.

Cuando la infracción cometida consista en el incumplimiento de los plazos previstos en los artículos trece y catorce del presente Real Decreto, o en falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición, podrán calificarse dichas conductas como muy graves, siempre que medie reincidencia, negligencia o mala fe en el infractor.

Se considerarán faltas muy graves:

Primero.–No obtener la calificación definitiva de las viviendas por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

Segundo.–Utilizar la financiación proveniente de las ayudas económicas personales para fines distintos de los establecidos en el capítulo II de la presente disposición.

Tercero.–Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo tercero de la presente disposición, o dedicar la vivienda a usos no autorizados, cualquiera que sea el título de su ocupación.

Artículo cincuenta y siete. *Sanciones.*

Las infracciones al régimen legal de vivienda de protección oficial serán sancionadas:

a) Con multas de cinco mil a cincuenta mil pesetas, las leves.
b) Con multas de cincuenta mil a doscientas cincuenta mil pesetas, las graves.
c) Con multas de doscientas cincuenta mil a un millón de pesetas, las muy graves:

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la cuantía de la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

En todo caso la graduación de la cuantía de la sanción a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido, pudiendo imponerse además a los autores de infracciones graves o muy graves las sanciones complementarias a que hace referencia el artículo ciento cincuenta y cinco del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

Artículo cincuenta y ocho. *Ejecución forzosa.*

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el

cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, además de utilizar la ejecución subsidiaria siempre que así lo permita la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas; al Director general de Arquitectura y Vivienda, hasta el límite de quinientas mil pesetas; el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de cinco millones de pesetas, y, a propuesta de éste, al Consejo de Ministros, las de cuantía superior.

En todo caso las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados, y sus cuantías serán satisfechas en papel de pagos al Estado.

Artículo cincuenta y nueve. *Ejecución subsidiaria de obras inacabadas.*

Cuando se trate de la ejecución de obras de nueva planta, la no realización de las mismas dentro del plazo previsto podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto Nacional de la Vivienda y a costa del promotor, siempre que el interés social así lo requiera.

El precio de venta de estas viviendas en ningún caso será superior al que hubiese correspondido de haberse ejecutado las obras en el plazo previsto, siendo el coste de la diferencia de cuenta del promotor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

A los efectos reguladores del régimen de viviendas que esta disposición establece, quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto, aplicándose en las materias no reguladas en dicha disposición las normas establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, texto refundido de doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis y Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera.

Segunda.

Por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía, se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto.

Tercera.

El presente Real Decreto entrará en vigor a los diez días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogiéndose a la legislación anterior.

Segunda.

Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción, con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente, cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y en el presente Real Decreto que lo desarrolla, siempre que medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

Tercera.

Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial cuyos expedientes hayan sido calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como las de los ya iniciados en la fecha de publicación del Real Decreto-ley antes mencionado, o las de los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Cuarta.

Los Patronatos de Casas, creados por Ley como Organismos autónomos de la Administración del Estado, que tengan aprobadas por el Gobierno programas de ejecución de viviendas para arrendamiento de personal de los distintos Departamentos ministeriales (con independencia de que puedan acogerse a los preceptos y beneficios de este Real Decreto para promocionar viviendas de alquiler con función logística o social), continuarán acogidos a la legislación anterior hasta la terminación de los mencionados programas y en todo caso se regirán conforme a sus reglamentos y normas orgánicas en los regímenes especiales que regulan el uso de las viviendas que, por ser propiedad de los mismos, forman parte del Patrimonio del Estado.

Quinta.

La superficie de las viviendas de protección oficial que, de acuerdo con lo previsto en la segunda y tercera de estas disposiciones, opten por acogerse al presente Real Decreto no podrán exceder de noventa metros cuadrados de superficie útil, computándose a tales efectos uno coma veinticinco metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

Cuando se trate de viviendas sociales del Real Decreto-ley doce/setenta y seis, de treinta de julio, podrán alcanzar una superficie útil de hasta noventa y seis metros cuadrados medidos estos conforme a lo dispuesto en el artículo uno del Real Decreto dos mil doscientos setenta y ocho/mil novecientos setenta y seis, de dieciséis de septiembre.

Sexta.

En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo cinco del presente Real Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Órdenes ministeriales de veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y seis y diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y siete, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de veinte de mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

Séptima.

Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto.

Octava.

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores al establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y al sancionador establecido en este Real Decreto, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, que será el establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que le correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

Novena.

Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y del presente Real Decreto que lo desarrolla.

Décima.

Los precios de venta y la renta de las viviendas de protección oficial, promovidas al amparo de los regímenes anteriores, que no se acojan al régimen que el Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta ocho, de treinta y uno de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, introduce y el presente Real Decreto desarrolla, seguirán rigiéndose por las Órdenes de precios y módulos que para tales efectos publique el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Undécima.

Se reputarán infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial las enumeradas en los artículos ciento cincuenta y tres y ciento cincuenta y cuatro del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, con las modificaciones contenidas en el artículo cincuenta y seis del presente Real Decreto.

Duodécima.

El precio de venta o renta y demás condiciones de cesión establecidas para las viviendas de promoción pública en el presente Real Decreto, serán de aplicación a las viviendas, del Instituto Nacional de la Vivienda, en construcción o terminadas que queden vacantes, cualquiera que fuera el régimen de protección al amparo del cual se hubiesen promovido y siempre que sobre las mismas no se haya establecido contrato de cesión alguno.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Véase el art. 5 del Real Decreto 372/1982, de 12 de febrero, Ref. BOE-A-1982-5016. en relación a la incompatibilidad de la subsidiación de intereses con la ayuda económica personal.

§ 9

Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 216, de 7 de septiembre de 1968
Última modificación: 30 de diciembre de 1978
Referencia: BOE-A-1968-1060

Aprobado el texto refundido de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial por Decretos dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres de veinticuatro de julio, y tres mil novecientos sesenta y cuatro/mil novecientos sesenta y cuatro, de tres de diciembre (rectificado), se hace preciso dictar el Reglamento para su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad en lo sustancial con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día catorce de junio de mil novecientos sesenta y ocho

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, cuyo texto se inserta a continuación.

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen de protección

Artículo 1.º .

El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, se regula por las prescripciones del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, modificado por Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (en lo sucesivo Ley de Viviendas de Protección Oficial), en cumplimiento de la disposición final de la Ley de 23 de diciembre de 1961 y por las contenidas en este Reglamento.

Artículo 2.º .

Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

Se consideran incluidos en dicho concepto:

a) Las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, siempre que constituyan por sí una o más viviendas.

b) Los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

La protección oficial alcanzará a los locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, con sujeción a las normas establecidas en el artículo 7 de este Reglamento.

Cuando en el texto de este Reglamento se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 3.º .

El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, al que incumbe, con sujeción a las directrices generales del Gobierno y en inmediata dependencia del Ministerio del Ramo la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas.

En especial, será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva, con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios, instalaciones y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1986. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

Artículo 4.º .

El Ministerio del ramo elevará al Gobierno para su aprobación, y previo informe del de Hacienda, los Planes Nacionales de la Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.–Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías referidas al período que comprenda el Plan.

Segundo.–Locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarias en las agrupaciones de las viviendas incluidas en el Plan.

Tercero.–Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.–Programación, según las especies de promoción, y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.–Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo, en los cuales se fijarán las normas y criterios que permitan seleccionar los proyectos, de acuerdo con su mayor interés social.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección oficial

Sección 1.ª Definiciones y clasificación

Artículo 5.º .

A los efectos de la protección establecida en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento, se entenderá:

a) *Por superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará, únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) *Por superficie construida por vivienda*, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma maleada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) *Por superficie construida de locales de negocio*, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) *Por superficie útil por vivienda*, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.

e) *Por instalaciones especiales*, aquellas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) *Por presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho Instituto.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización

g) *Por presupuesto general*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto de ejecución material.

2.º Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3.º Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) *Por presupuesto protegible*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2.º Valor de los terrenos.

3.º «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) *Por coste de ejecución material por metro cuadrado*, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) *Por coste de metro cuadrado*, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) *Por presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio*, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) *Por módulo*, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales.

Artículo 6.º .

Las viviendas de protección oficial se clasificarán en los dos grupos siguientes:

Primer grupo.–Se calificarán dentro de él las que tengan una superficie construida por vivienda no inferior a 50 metros cuadrados, ni superior a 200 metros cuadrados y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco). A las viviendas de este grupo se les podrá conceder el beneficio de préstamo con interés, pero no los de subvención, prima o anticipo.

Segundo grupo.–Las viviendas de protección oficial que se califiquen en este grupo podrán ser de cualquiera de las siguientes categorías:

Primera categoría.–Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 110 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no sea inferior a la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,2 (uno coma dos) ni exceda del resultado de multiplicar dicho módulo por el coeficiente 1,4 (uno coma cuatro).

Segunda categoría.–Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrado, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea superior al módulo y no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar éste por el coeficiente 1,2 (uno coma dos)

Tercera categoría.–Está integrada por aquellas cuya supferficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo.

Categoría «Subvencionadas».–Integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 150 metros cuadrados, y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,1 (uno coma uno).

A las viviendas que se califiquen como del segundo grupo se les podrá otorgar, desacuerdo con las normas contenidas en este Reglamento, los beneficios de prima, anticipo y préstamo con interés. La subvención únicamente se otorgará a las calificadas en la categoría de subvencionadas.

La superficie construida de las viviendas de cualquiera de los grupos y categorías mencionados, promovidos por titulares de familia numerosa y destinadas a su uso, podrá incrementarse sobre las máximos autorizados, teniendo en cuenta la composición familiar en el momento de aprobar la solicitud inicial a razón del diez por ciento de dichos máximos por cada familiar que exceda de seis.

Se consideran como familiares, a efectos del cómputo de superficie, no sólo el matrimonio y los hijos de la familia numerosa, sino también los ascendientes en cualquier grado de la linea recta de ambos cónyuges que convivan habitualmente en el domicilio familiar.

Los titulares de familia numerosa podrán utilizar el derecho que les concede el artículo ciento seis del Reglamento para agrupar dos o tres viviendas, que constituyan unidad horizontal o vertical, durante el período de construcción, cualquiera que sea el promotor de las mismas. A estos efectos, éste habrá de solicitar del Instituto Nacional de la Vivienda autorización para modificar el proyecto aprobado por la calificación provisional e indicando nominalmente el titular de familia numerosa que haya de ocupar la vivienda, bien sea

mediante contrato de compraventa, arrendamiento o cesión en régimen de acceso diferido a la propiedad. La autorización de la modificación no implicará alteración de los beneficios económicas concedidos para la construcción, bien consistan en préstamos, anticipos, subvenciones o primas.

Sección 2.ª Ámbito de la protección

Artículo 7.º .

Los beneficios concedidos por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y por este Reglamento se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones que para cada caso se establecen a continuación:

A) A los locales de negocio situados en inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie no exceda del 30 por 100 de la total construida. Estos locales de negocio habrán de actuarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste del metro cuadrado construido exceda del aplicable a la vivienda.

C) A los espacios o habitaciones destinados a las actividades profesionales oficiales que hayan de ejercer los funcionarios en las viviendas construidas para ellos promovidas por Patronatos oficiales y emplazadas en municipios de menos de 10.000 habitantes o en los núcleos de población a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de publicación y demarcación territorial, de 17 de mayo de 1962, aun cuando no estén constituidos en Entidad Local menor, siempre que no excedan del número de habitantes antes señalado. El presupuesto de estos espacios o habitaciones no excederá, del 59 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas ni el coste por metro cuadrado del aplicable a las mismas.

D) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a servicios o instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida de relación, siempre que:

1.º Formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

2.º Mantengan, con respecto a dichos núcleos en cuanto a extensión e importancia, la proporción que se establezca en los Planes Nacionales y en las Ordenanzas y disposiciones que los desarrollen.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta, renta o acceso a la propiedad de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de beneficios económicos directos, ni para determinar los máximos de superficie a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

E) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor máximo protegible de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no interiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanizacion del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor máximo protegible de

los terrenos, sumado al importe de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,4 (cero coma cuatro) el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

Artículo 8.º .

Los promotores de viviendas de protección oficial que se propongan construir grupos de más de doscientas cincuenta viviendas y no hubieren incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones y servicios a que se refiere el primer párrafo del apartado D) del artículo anterior, vendrán obligados a reservar y ceder al Instituto Nacional de la Vivienda u Organismo que éste designe los espacios de terrenos precisos y aptos para su construcción y establecimiento, de acuerdo con las normas dictadas o que se dicten en lo sucesivo, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda lo estime necesario, teniendo en cuenta la situación, volumen e importancia de los grupos.

El precio por metro cuadrado de los terrenos cedidos cuando estén urbanizados no podrá exceder del precio medio por igual unidad de superficie que se deduzca de los datos consignados en el proyecto aprobado. Si los terrenos cedidos no están urbanizados su precio máximo por metro cuadrado será una tercera parte del precio medio antes señalado.

Si un mismo promotor presentara sucesiva o simultáneamente varias solicitudes de construcción de viviendas, y cada una de ellas comprendiese un número inferior al señalado en el primer párrafo de este articulo para determinar el nacimiento de la obligación de reserva y cesión de terrenos, pero que hayan de construirse en solares colindantes o situados en el mismo sector, deberán cumplir las obligaciones anteriormente establecidas cuando el número total de viviendas rebase dicha cifra.

Podrán ser dispensados de esta obligación de reserva y cesión los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan o estén previstas las edificaciones e instalaciones y servirles aludidos en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo 9.º .

El Instituto Nacional de la Vivienda determinará, a la vista de las programaciones de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, los terrenos que necesita adquirir en cada localidad, para garantizar la disponibilidad de solares adecuados, para el desarrollo de los Planes Nacionales de la Vivienda.

Artículo 10.

Los terrenos que se adquieran podrán ser objeto de urbanización y utilización inmediata o constituir reservas de suelo.

En uno y otro caso las adquisiciones comprenderán las superficies necesarias para la construcción de viviendas, servicios. instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, así corno para accesos, zonas de protección y de afluencia precisos y cualesquiera otros edificios destinados a servicios públicos.

Artículo 11.

La adquisición, urbanización y parcelación de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Artículo 12.

El Instituto Nacional de la Vivienda o el órgano urbanístico al que se encomiende la gestión ajustará su actuación a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo y demás disposiciones vigentes o que en el futuro pudieran dictarle en esta materia.

A tal efecto se reconocen expresamente al Instituto Nacional de la Vivienda las facultades conferidas por las disposiciones citadas a los órganos urbanisticos de gestión.

Artículo 13.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para la ejecución de proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que tenga encomendada el Instituto Nacional de la Vivienda o que éste haya encargado a cualquiera de los promotores de carácter oficial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de este Reglamento, el citado Instituto podrá adquirir los bienes y derechos necesarios utilizando incluso el procedimiento de expropiación forzosa.

El expediente expropiatorio podrá ajustarse a las normas de expropiación contenidas en las disposiciones en el artículo anterior o en la sección sexta del capítulo IV de este Reglamento, según las casos.

Artículo 14.

Los terrenos adquiridos por el Instituto Nacional de la Vivienda conforme a las normas contenidas en esta sesión no se considerarán incorporadas a su patrimonio inmobiliario inmovilizado, aun cuando hayan de ser utilizadas para la construcción de grupos de viviendas que se cedan transitoriamente en régimen de alquiler.

Artículo 15.

La enajenación de terrenos y solares se llevará a cabo por el procedimiento de subasta, salvo en los casos que a continuación se indican, en que podrá efectuarse directamente:

Primero.–Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

1. A los Patronatos Oficiales de Vivienda de los distintos Ministerios y a los Patronatos Municipales y Provinciales constituidos al amparo del Decreto 664/1962, de 29 de marzo, o que se constituyan en lo sucesivo.

2. A las Corporaciones locales, para que construyan las viviendas por sí o por medio de las entidades que puedan crear, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955.

3. A la Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

4. A las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 23 de este Reglamento, que las construyan exclusivamente para sus asociados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de 2 de enero de 1942.

Las Cooperativas que, por precepto de sus Estatutos, hayan de estar constituidas por socios, que, al menos en una tercera parte de su totalidad, sean titulares de familia numerosa, tendrán preferencia en la adjudicación de parcelas sobre las demás Cooperativas, siempre que se comprometan a destinar, al menos, un tercio de las viviendas del edificio a los socios titulares de tales familias, adecuadas a las mismas en sus características y condiciones.

5. A las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas.

6. A las Empresas que construyan viviendas con destino a su personal.

7. A los propietarios que hubiesen sido expropiados en el mismo Polígono, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 17 de este Reglamento,

8. Al Instituto Social de la Marina, para las que construya destinadas a pescadores y demás personas a las que extienda su acción protectora.

9. A los titulares de familias numerosas que individualmente o agrupados pretendan promover la construcción de viviendas para uso propio.

10. A las Empresas nacionales que tengan entre sus fines el de construcción de viviendas.

11. Las Sociedades estatales que tengan entre sus fines la construcción de viviendas.

Segundo.–Para llevar a cabo la construcción de viviendas destinadas a maestros y sacerdotes, o la de servicios, instalaciones y edificios complementarlos comprendidos en Planes Nacionales de la Vivienda, siempre que sean objeto de utilización de ánimo de lucro, a cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 16.

Cuando razones de interés social o de urgencia lo aconsejen, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar adjudicaciones de parcelas, aun antes de que se inicien las obras de urbanización, previa aprobación del Plan Parcial y siempre que el promotor de las viviendas sea de carácter oficial.

También podrá efectuar adjudicaciones de parcelas, concurriendo aquellas razones, a promotores de viviendas y edificaciones complementarias, una vez aprobado el Plan Parcial de ordenación del Polígono, previa autorización del Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

Artículo 17.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá reservar en cada Polígono el número de parcelas o solares que estime conveniente para ser cedidos directamente a los propietarios expropiados en el mismo Polígono, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

Primera.–Renunciar en el expediente expropiatorio a cualquier género de reclamación o recurso.

Segunda.–Manifestar su propósito de adquirir parcelas por medio del correspondiente escrito dirigido al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los sesenta días siguientes a la publicación de la aprobación del respectivo Plan Parcial de Ordenación.

Tercera.–Comprometerse a promover directamente la construcción de viviendas de las características fijadas para las que hayan de ser edificadas en el Polígono expropiado,y a respetar y cumplir las Ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Cuando el número de propietarios interesados excediese del de las parcelas, así como cuando dos o más coincidiesen en la solicitud de adquisición de una o varias de las reservadas a este fin, tendrán preferencia para la adjudicación los que se comprometan a construir viviendas destinadas a alquiler. Si por este procedimiento no pudiera efectuarse la selección del adjudicatario se llevará a efecto mediante subasta restringida entre los solicitantes preferentes de la parcela de que se trate. Este mismo procedimiento se seguirá en el caso de que para la adjudicación no pueda utilizarse la preferencia citada.

Artículo 18.

El tipo de licitación o el precio de enajenación se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda, tomando en consideración el satisfecho para la adquisición de los terrenos, los gastos de urbanización, los generales y de entretenimiento, intereses intercalarios, volumen edificable, clase de construcción que han de soportar, situación dentro del polígono y cualquier otra circunstancia que haya de tenerse en cuenta.

Artículo 19.

Los adjudicatarios de solares propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda tendrán las siguientes obligaciones :

1.º Satisfacer el precio de la adjudicación en la forma y plazos que se señalen.

2.º Dedicarlos a la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, o a la de edificios destinados a servicios públicos, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 10 de este Reglamento.

3.º Cumplir las ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación y las que se dicten para su desarrollo y ejecución.

4.º Presentar la documentación necesaria para la tramitación del expediente de la construcción de que se trate en un plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación.

5.º Iniciar y terminar las obras dentro de los plazos señalados por el Instituto Nacional de la Vivienda en la propia escritura de adjudicación o en las calificaciones que otorgue. El plazo de terminación no podrá exceder de cuatro años, contados a partir de la fecha de calificación provisional o de la aprobación del proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuando aquélla no sea necesaria.

Artículo 20.

Si el adjudicatario de solares o parcelas de polígonos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda incumpliere alguna de las obligaciones señaladas en el artículo anterior, que se transcribirán en la escritura de adjudicación, o cualquier otra especial que en ésta se estipule, el Instituto Nacional de la Vivienda acordará en vía administrativa la resolución de la cesión y la reversión de los solares o parcelas adjudicados, fijando la cantidad que haya de ser satisfecha al adjudicatario, que no podrá ser superior a las dos terceras partes del precio percibido por dicho Organismo y, en su sano, del valor de la obra realizada, siempre que ésta pueda ser aprovechada para la construcción de las edificaciones previstas en las solares de que se trate.

El Instituto Nacional de la Vivienda procederá a la ocupación de los solares o parcelas y de las obras realizadas, en su caso, una vez satisfaga al adjudicatario la cantidad a que tenga derecho, o la consigne a su disposición en la Caja General de Depósitos, en el supuesto de que no la quiera o no la pueda recibir.

Artículo 21.

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines de carácter público se cederán a los Ayuntamientos respectivos. Las redes de servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

No se entenderá incluida en las superficies antes citadas y se considerará como elemento común de las viviendas, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio; la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios, conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado, pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

CAPÍTULO III

Promoción de viviendas

Sección 1.ª Régimen normal

Artículo 22.

Podrán ser promotores de «Viviendas de Protección Oficial»:

a) Los particulares que, individualmente o agrupados, construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades Inmobiliarias o Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de la plantilla de la Corporación correspondiente, sea administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que aunque no formen parte de la plantilla de la Corporación hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Colonización.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales, respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las Cooperativas de viviendas con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyan.

o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni y Sahara y el Consejo de Gobierno de la Guinea Ecuatorial.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Artículo 23.

Las Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» y operaciones relacionadas con dichos fines sociales; las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22, los Patronatos y Entidades benéficas de construcción incluidas en los apartados d) y l) de dicho artículo, habrán de proceder a su inscripción en el Registro de Entidades del Instituto Nacional de la Vivienda, como requisito previo para poder iniciar los expedientes que se tramiten para otorgar la protección oficial a las viviendas promovidas por los mismos.

Artículo 24.

Las Sociedades inmobiliarias que tengan la finalidad exclusiva indicada en el artículo anterior se constituirán con arreglo a cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil o mercantil y habrán de obtener la previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda para la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, y notificarán referido Organismo las alteraciones que se produzcan en sus órganos directivos, estatutos y normas de funcionamiento, en el plazo de treinta días, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, si ésta fuera inexcusable, o de la de adopción del acuerdo, en otro caso.

Artículo 25.

Las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

1.º Que en sus Estatutos se establezca que los cargos de la Junta Rectora han de recaer necesariamente en los socios cooperadores.

2.º Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, en plazo de treinta días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus Estatutos y normas de funcionamiento, el cual podrá dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Entidades en el caso de que dichas modificaciones sean contrarias a las disposiciones vigentes.

3.º Remitir a dicho Instituto en el primer semestre de cada año, para su examen y aprobación, si procediere, balance de situación cerrado el 31 de diciembre anterior, inventario del activo y pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de sumas y saldos y Memoria de actividades, siendo obligatorio consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración de la Cooperativa.

Artículo 26.

Las Entidades benéficas de construcción acreditarán ser Asociaciones o Fundaciones legalmente constituidas y sin ánimo de lucro en sus asociados y administradores, cuyo capital, formado por donativos, legados, cuotas de suscripción, subvenciones, así como los demás ingresos, esté destinado a ser invertido en sucesivas construcciones de «Viviendas de Protección Oficial», y cuya dirección corresponda a personas que realicen tales funciones con carácter gratuito y no puedan ocupar las viviendas como inquilinos o beneficiarios. Estas Entidades estarán obligadas a presentar para su examen y aprobación, si procediere, por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, las cuentas, balances y Memorias a que se refiere el artículo anterior y a obtener autorización previa de dicho Instituto para proceder a su disolución voluntaria.

Artículo 27.

Los Patronatos provinciales y municipales a que se refiere el apartado d) del artículo 22 habrán de obtener, previamente a su inscripción, la aprobación de sus Estatutos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 28.

Las Empresas de carácter industrial, agrícola o comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorros, ya corresponda su titularidad a persona física o jurídica, actualmente establecidas, o que en lo sucesivo se establezcan, siempre que tengan 50 ó más productores fijos en la misma localidad podrán ser obligadas a construir viviendas para su personal.

Las Empresas de censo inferior a 50 productores que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas a alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establezcan para las Empresas obligadas.

A propuesta del Ministerio de la Vivienda y previo informe del de Industria, el Gobierno fijará las zonas en las que se exigirá la obligación determinada en el párrafo primero, tal como el grupo y categoría de las viviendas a construir y plazo para realizar esta construcción, subsistiendo tal obligación para las Empresas establecidas en Madrid y en las provincias relacionadas en el artículo 11 de la Orden ministerial de 12 de julio de 1955.

Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de viviendas por sí o en unión de otras, o por intermedio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura o de Sociedades Inmobiliarias.

Artículo 29.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo anterior a las Empresas en los casos siguientes:

1.º Cuando justifiquen una precaria situación económica que no les permita realizar las inversiones precisas para la construcción de las viviendas sin riesgo de sus actividades.

2.º Cuando exista otra causa justa debidamente acreditada.

La declaración de exención exigirá, en todo caso, informe previo del Ministerio de Industria y de la Organización Sindical.

Artículo 30.

El número de viviendas que las Empresas han de construir en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28 de este Reglamento será:

a) Si se trata de Empresas ya establecidas, el necesario para dar alojamiento familiar al 20 por 100 de sus productores fijos.

b) Si se trata de Empresas de nueva instalación, el necesario para dar alojamiento familiar al 50 por 100 de dichos productores.

Artículo 31.

Las Empresas obligadas a construir viviendas para el alojamiento familiar de sus empleados y obreros podrán sustituir esta obligación por la concesión de préstamos a favor de aquéllos para la adquisición o construcción de Viviendas de Protección Oficial. La autorización para esta sustitución será solicitada del Instituto Nacional de la Vivienda, a través de las Delegaciones provinciales del Ministerio, acompañando a la solicitud el Reglamento de las preferencias y normas por el que haya de regularse el otorgamiento de aquellos préstamos. El plazo de amortización de éstos será de diez años como mínimo; el tipo de interés no podrá exceder, en ningún caso del 3 por 100 anual y la empresa quedará obligada a reinvertir en nuevos préstamos las cantidades que vaya recuperando por amortización de los concedidos.

En la resolución en que se conceda la autorización se fijarán los límites de cada préstamo que haya de ser concedido por la Empresa la cantidad total que haya de destinar a estos fines teniendo en cuenta el número de viviendas que está obligada a construir y el coste de ejecución por metro cuadrado que habría de ser aplicado a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento, así como las circunstancias que puedan determinar la modificación de la cuantía de cada préstamo y de la cantidad que la Empresa ha de destinar a los fines indicados.

Sección 2.ª Régimen excepcional

Artículo 32.

Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo veintidós, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, podrá encargar a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo, la construcción de viviendas de protección oficial en la localidad que se estime preciso o bien llevar a cabo directamente la construcción de dichas viviendas de acuerdo con las normas aplicables a la contratación de Organismos Autónomos.

En ambos casos, el Instituto Nacional de la Vivienda financiará la ejecución de las obras con cargo a sus propios fondos, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.

El encargo de promoción se efectuará mediante el correspondiente convenio entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Entidad promotora, en el que se acordarán las condiciones en que se ha de efectuar el encargo.

En los encargos de promoción que se efectúen a las Corporaciones Locales, a la Organización Sindical por medio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, al Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario o al Instituto Social de la Marina, estas Entidades percibirán un dos coma cinco por ciento del presupuesto de ejecución material en compensación de los gastos que el encargo les pueda comportar. El importe de este porcentaje se librará directamente a favor de la Entidad promotora a medida que se expidan las correspondientes

certificaciones de obra ejecutada. proporcionalmente al importe de las mismas, en las que figurará como partida independiente.

Artículo 33.

Uno. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en el artículo anterior podrán ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad y excepcionalmente en régimen de venta o de arrendamiento. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlas a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En cualquiera de ambos supuestos el beneficiario habrá de constituir en la vivienda cedida su domicilio habitual y permanente.

Dos. Cuando las viviendas sean cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, la cesión se regulará por las normas establecidas en la sección quinta del capítulo VI de este Reglamento, con las especiales siguientes:

Primera. La cantidad total que el cesionario habrá de satisfacer se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, con aplicación, en su caso, de las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo.

Segunda. Para determinar las cuotas de amortización que ha de satisfacer el beneficiario se entenderá que el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido el setenta y cinco por ciento de la cantidad total que ha de reintegrar el cesionario, en concepto de anticipo sin interés, y el veinticinco por ciento restante como préstamo al cinco por ciento de interés anual.

Tercera. En concepto de entrega inicial a cuenta de la cantidad total a que se refiere la norma primera, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir de los beneficiarios la cantidad que se señale en cada caso, que se deducirá de la que, según la norma anterior, se entienda concedida en concepto de préstamo.

Cuarta. La resolución del contrato no dará lugar a la devolución de las cantidades satisfechas como cuotas de amortización e intereses, que se considerarán como alquiler de la vivienda durante la vigencia del contrato, teniendo el adjudicatario derecho al reintegro del ochenta por ciento de la entrega inicial a que se refiere la norma anterior, o del remanente que quede una vez deducido el importe de las obras a su cargo, según lo establecido en el artículo ciento treinta y seis de este Reglamento. No procederá este reintegro si la resolución del contrato se acuerda en expediente de desahucio tramitado de conformidad con lo dispuesto en la sección sexta del capítulo VI de este Reglamento, por las causas que en la misma se expresan.

Tres. Para que las viviendas a que este artículo se refiere puedan ser enajenadas en régimen de venta será necesario la previa autorización del Ministro de la Vivienda, así como que las viviendas no estén ocupadas. La resolución en que se autorice este régimen tendrá en cuenta las características de dichas viviendas y los sectores de población o familias a que van destinadas, teniendo preponderancia en todo caso los condicionamientos sociales sobre los estrictamente económicos, tanto para la determinación del régimen como para establecer las condiciones del contrato.

El Instituto Nacional de la Vivienda fijará el precio con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, aplicando cuando proceda las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo. La entrega del precio podrá ser hecha en las anualidades que se fijen en cada caso. En garantía del cumplimiento de esta obligación se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá con efectos reales e inscripción en el Registro de la Propiedad, como condición resolutoria del contrato, la falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.

El comprador de estas viviendas no podrá enajenarlas hasta haber hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas y, en todo caso, hasta transcurridos cinco años de la fecha de la adjudicación. El Instituto Nacional de la Vivienda, a petición del comprador, durante esto plazo, podrá acordar la resolución del contrato y la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio reteniendo una décima parte del importe de las mismas en compensación de la ocupación de la vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo

ciento treinta y seis de este Reglamento en el caso de que en la vivienda objeto del contrato sea preciso realizar obras para que pueda obtener la cédula de habitabilidad:

Cuatro. Las viviendas se cederán en régimen de arrendamiento cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda sea conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social, o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos con obligación de residencia en el lugar donde se hayan construido las viviendas.

La cuantía del alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección tercera del capítulo sexto de este Reglamento, teniendo en cuenta, en su caso, las deducciones que se autorizan en este artículo.

Cinco. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las Entidades u Organismos encargados de su promoción, quienes deberán satisfacer el precio de la vivienda determinado con arreglo a las normas establecidas en la sección cuarta del capítulo sexto de este Reglamento, con aplicación, en su caso, do las deducciones acordadas por dicho Instituto, de conformidad con lo determinado en el siguiente apartado. Estas viviendas se cederán a sus beneficiarios en el régimen que se establezca en el acuerdo de cesión, aplicándose las normas procedentes del Reglamento, con las especiales contenidas en este artículo.

Seis. Del precio de venta de la cantidad total que el cesionario haya de satisfacer en el contrato de acceso diferido a la propiedad, y en su caso de las cifras que sirvan de base para la determinación de las rentas, se efectuarán las siguientes deducciones:

Primera. Hasta un treinta por ciento de las cantidades citadas cuando las cuotas de amortización, los precios o los alquileres de las viviendas se hayan de acomodar a la capacidad económica de los beneficiarlos de las viviendas. Esta disminución será autorizada por el Ministro de la Vivienda a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda. Con independencia, y además de las deducciones a que se refiere el apartado anterior, los titulares de familia numerosa tendrán derecho a las establecidas en la Ley y Reglamento de Familias Numerosas, acreditando su condición y categoría mediante el título expedido por el Ministerio de Trabajo. Las deducciones se practicarán en la fecha en que sea adjudicada la vivienda, salvo cuando durante la vigencia del respectivo contrato se adquiera la condición de familia numerosa o se modifique su categoría, en ambos supuestos las deducciones se aplicarán o modificarán a partir del primer mes del año siguiente a la adquisición de tal condición o a la modificación de su categoría. En ningún caso estas alteraciones tendrán efecto sobre las obligaciones nacidas con anterioridad o consumadas del respectivo contrato.

Siete. Durante el período de vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad y, en su caso, en tanto no esté satisfecho totalmente el precio en el régimen de venta, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar que los adjudicatarios se constituyan en comunidad de propietarios o en Junta administradora, según los casos, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate y, en consecuencia, tendrá facultad para exigir de los beneficiarios el pago de los gastos de administración, conservación, servicios y contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o el uso de las viviendas. Los Estatutos de estas comunidades o Juntas serán aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La falta de pago de las cantidades procedentes a estas comunidades o Juntas podrá dar lugar a que el Instituto Nacional de la Vivienda promueva la resolución del contrato y, en su caso, el desahucio administrativo de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta, causa primera, del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial.

El incumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la comunidad o la Junta administradora podrá ser considerado, de conformidad con las circunstancias que concurran, como falta que se calificará como grave o muy grave, de acuerdo con los criterios señalados en el artículo ciento cincuenta y cuatro de este Reglamento.

Artículo 34.

Los alojamientos construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda quedarán de la propiedad de este Organismo, el cual, mediante el correspondiente convenio, podrá ceder la

disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración conservación y entretenimiento y de subvenir a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al Organismo cesionario las cuotas que, en cada caso, señale el Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del artículo 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el artículo 123 del mismo.

Artículo 35.

El régimen de uso y utilización de los locales de negocio construidos al amparo de los preceptos contenidos en esta Sección, podrá ser cualquiera de los previstos en el articulo veintiséis del texto refundido y revisado de la legislación sobre viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, y articulo ciento uno de este Reglamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlos a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En los locales de negocio situados en unidades vecinales de alojamientos, los contratos celebrados para su utilización se extinguirán en el momento en que se notifique a los usuarios el acuerdo de demolición o traslado de la respectiva unidad.

Artículo 38.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y mediante el correspondiente convenio:

a) Las construcciones escolares por él promovidas a las Corporaciones locales, Instituciones de la Iglesia o del Movimiento.

b) Los edificios religiosos, a las personas o Instituciones que señalen los Ordinarios Diocesanos.

c) Los edificios del Movimiento, a la Secretaría General o a la Delegación u Organización que teniendo personalidad jurídica hayan de realizar sus actividades en tales edilicios.

d) Los demás edificios y servicios complementarios, a personas o entidades de carácter público o privado.

La amortización de estos edificios o servicios por los cesionarios implicará el reintegro al Instituto Nacional de la Vivienda de las cantidades invertidas en su construcción, en el plazo máximo de veinticinco años, sin que las aplazadas devenguen interés alguno, y pudiendo el Instituto, con autorización del Ministro del Departamento, utilizar la facultad concedida en la norma primera del artículo 33 de este Reglamento.

Con carácter excepcional, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder el uso de las construcciones, edificios y servicios a que se refiere el presente artículo a organismos oficiales y religiosos o del Movimiento, mediante el pago de un canon que fijará el Instituto Nacional de la Vivienda atendiendo las circunstancias que concurran y siempre que asuman la obligación de regentar las construcciones y de satisfacer, a su costa, los gastos de entretenimiento, conservación y reparación y los tributos estatales y locales que, en su caso, sean exigibles. Tratándose de construcciones escolares financiadas en parte por el Ministerio de Educación y Ciencia, la cesión también deberá ser autorizada por el Ministro de dicho Departamento.

Artículo 37.

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines, espacios libres y servicios urbanísticos de carácter público de los grupos de viviendas construidos al amparo del régimen regulado en esta sección, serán cedidos formalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, a los municipios respectivos, a quienes corresponderá, a partir de tal momento, la titularidad, conservación y régimen de dichos bienes. Las redes de los servicios

públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

Será aplicable lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 21 de este Reglamento a los espacios libres que no tengan carácter de públicos.

CAPÍTULO IV

Beneficios

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 38.

El Estado podrá conceder para la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», con la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios, de acuerdo con las normas contenidas en el presente capítulo:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
b) Préstamos con interés.
c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
e) Derecho a la expropiación forzosa de los terrenos.

Artículo 39.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe del de Hacienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda, fijará los beneficios que puedan ser concedidos, atendiendo al destino, grupo y categoría de las viviendas, a su emplazamiento geográfico y, en su caso, a la naturaleza del promotor.

Artículo 40.

Los términos municipales en los que se estime que existen viviendas suficientes para dar alojamiento a las personas empadronadas como residentes en el respectivo censo municipal, así como aquéllos en que la promoción privada se oriente a la construcción de viviendas que no resulten adecuadas a las necesidades de dichas personas podrán ser declarados «zona saturada».

El Instituto Nacional de la vivienda, previos los informes que estime oportunos, propondrá los Municipios en que por concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior deben declararse «zona saturada». Esta declaración podrá referirse a toda clase de viviendas de protección oficial o a alguno de sus grupos, categorías y tipos.

La declaración de «zona saturada», ya sea total o parcial, así como la revocación de la misma, se hará por acuerdo del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Como consecuencia de esta declaración no se podrá autorizar la promoción de «Viviendas de Protección Oficial» a las que en la zona saturada se construyan, o a los grupos, categorías y tipos a que se refiera.

Artículo 41.

Para la construcción de edificios o establecimiento de las instalaciones y servicios complementarios comprendidos en el apartado D) del artículo 7, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a los promotores, además de los beneficios establecidos en los apartados a) y e) del artículo 38, todos algunos de los siguientes:

1.º Cesión de terrenos, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, por adjudicación directa en el precio y condiciones que se pacten, guardando lo establecido en la sección tercera del capítulo II de este Reglamento.

2.º Concesión de auxilios económicos para la adquisición de terrenos y financiación de la construcción de los edificios o establecimientos de las instalaciones o servicios de que se trate.

Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias

Artículo 42.

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a todas las construcciones que con arreglo a las normas de este Reglamento se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial».

Artículo 43.

Primero.–Gozarán de exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones «inter vivos», los actos y contratos siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial». La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial», y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional.

2. La primera transmisión cuando tenga lugar por actos «inter vivos» del dominio de las «Viviendas de Protección Oficial» ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá ajustarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el artículo 114 de este Reglamento.

Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieran.

3. Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

4. La constitución, modificación ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial»; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111, párrafo tercero de este Reglamento.

5. Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6. La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

7. Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

8. La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

9. La emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números 1, 2, 4 y 5 se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101, número 15, del apartado 2 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, y revisado por Decreto 1051/1968, de 27 de mayo.

Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con «Viviendas de Protección Oficial» no sujetos a los títulos primero y segundo del libro segundo del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto general sobre al Tráfico de las Empresas.

Segundo.–Gozarán de un 90 por 100 de reducción en la base liquidable del Impuesto general de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de «Viviendas de Protección Oficial» a que se refiere el número 1, apartado primero, A), de este artículo Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para las «Viviendas de Protección Oficial».

2. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

3. El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de «Viviendas de Protección Oficial» declaradas exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el número 2 del apartado primero, A), de este artículo, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establece.

Tercero.–Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los números 1 y 3 del apartado primero, A), de este artículo cuando tengan lugar por herencia o legado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19, número 1, apartado 8, del texto refundido aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, revisado por el 1051/1968, de 27 de mayo.

Artículo 44.

Según dispone el artículo 30 del texto refundido de la ley del Impuesto sobre las Rentas de Capital aprobado por Decreto 3351/1967, de 23 de diciembre.

Primero.–Se bonificarán en el 90 por 100 las cuotas de:

1. Los intereses de préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2. Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal que se destinen a la adquisición de «Viviendas de Protección Oficial» o para la adquisición de las que disfruten en alquiler, con destino a domicilio habitual y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

Segundo.–Se aplicará una bonificación del 50 por 100 a las cuotas de los intereses que devenguen los precios aplazados de «Viviendas de Protección Oficial» en su primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

Artículo 45.

Según dispone el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades jurídicas, aprobado por Decreto 3359/1967, de 23 de diciembre, se bonificará el 90 por 100 de la parte de cuota que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás entidades destinen e inviertan:

1. En la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que sean destinadas exclusivamente a su personal.
2. En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo cuya finalidad sea la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», y
3. En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de «Viviendas de Protección Oficial» para su explotación en forma de arriendo, autorizados para dicha emisión por el Ministerio de la Vivienda, y también con carácter especial por el de Hacienda. Será sometido a gravamen en su 90 por 100 el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad y si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

Esta bonificación será aplicable en la cuantía y en los supuestos expresados al Gravamen Especial del 4 por 100 exigible a las Sociedades Anónimas, que fue establecido por el artículo 104 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

Artículo 46.

Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, según lo establecido en el apartado 11 del artículo 34 del texto refundido de la Ley reguladora del referido Impuesto, aprobado por Decreto 3314/1967, de 29 de diciembre, y revisado por el 1050/1968, de 27 de mayo.

Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de las siguientes «Viviendas de Protección Oficial»:

A) Todas las comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y
B) Las comprendidas en el grupo I cuyo coste no exceda de 576.000 pesetas o del límite establecido, o que se establezca, por la legislación vigente sobre «Viviendas de Protección Oficial» y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Artículo 47.

Las «Viviendas de Protección Oficial» gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstas fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 318, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de

Protección Oficial» y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exige en el párrafo 1 del apartado A) del número primero del artículo 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilación o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Artículo 48.

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.

Sección 3.ª Préstamos con interés

Artículo 49.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar a los promotores y a los compradores de viviendas de protección oficial de cualquiera de los dos grupos establecidos en el artículo seis para que puedan obtener préstamos destinados a su construcción o compra, en las condiciones que se determinan en esta Sección.

Podrán concederse estos préstamos por el Banco de Crédito a la Construcción, Instituto Nacional de Previsión, Instituto Social de la Marina, Mutualidades y Montepíos Laborales, Cajas de Ahorros y cualquier otra entidad de crédito, pública o privada, en la forma que determine el Ministerio de Hacienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos, con cargo a sus presupuestos, cuando lo aconsejen el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores, así como para la construcción de viviendas que sirvan de alojamiento permanente a Párrocos y Sacerdotes al servicio de parroquias e iglesias existentes o que se construyan en lo sucesivo, cualquiera que sea su emplazamiento, siempre que fueseis promovidos por los Ordinarios diocesanos o con su autorización.

Artículo 50.

Los préstamos se otorgarán con arreglo a las normas establecidas por el Plan en vigor en cada momento, en las siguientes condiciones:

a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Hacienda

b) Plazo de amortización, el que se fije al determinar por Orden del Ministerio de Hacienda la cuantía y clase de beneficios económicos que han de ser otorgados en cada programa.

c) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada ceso sean aplicables, según las disposiciones tributarias en vigor que, con carácter general, se reconocen en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial».

d) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones. Las Entidades de crédito podrán acceder a la pos-posición de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ella resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos. Cuando no sea posible la constitución de garantía hipotecarla y el promotor sea alguno de los Organismos a que se refiere el artículo 59 podrá sustituirse por otra que la entidad de crédito que otorgue el préstamo estime suficiente.

e) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso. conforme al artículo 52.

Artículo 51.

Uno. La cuantía de los préstamos a los promotores, cuando se autorice su concesión, se fijará de acuerdo con las siguientes normas.

Primera.–En las viviendas del grupo I no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto protegible.

Segunda.–En las viviendas de primera, segunda y tercera categoría del grupo II la cifra del préstamo, sumada a la cantidad concedida en concepto de anticipo, no excederá del 80 por 100 del presupuesto protegible, cuando sean promovidas por las personas y Entidades comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 22, y del 90 por 100 de dicho presupuesto cuando lo fuesen por cualquiera de los restantes promotores relacionados en el expresado artículo.

El importe de la prima a la construcción, cuando fuese otorgado este beneficio, se sumará a la del anticipo para determinar la cifra máxima del préstamo.

Tercera.–En la categoría de viviendas subvencionadas la cuantía de los préstamos se fijará, previo informe del Ministerio de Hacienda, en los programas anuales de actuación a que se refiere el artículo cuatro del texto refundido, cifrándose en una cantidad por metro cuadrado de superficie construida, aplicada a la de cada vivienda calificada, sin que en ningún caso, sumados préstamos y subvención, pueda exceder de los limites señalados en la norma anterior para las viviendas del segundo grupo, según la clase de promotores a que se refiera.

Cuarta.–El Instituto Nacional de la Vivienda fijará la cuantía máxima del préstamo en la cédula de calificación provisional de las viviendas de los grupos y categorías expresados en las normas primera y segunda de este artículo, de acuerdo con las disposiciones que al efecto dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias de los promotores, el destino y categoría de las viviendas y la localización e interés social de los proyectos. Los promotores, obtenida la calificación provisional, solicitarán el préstamo de las Entidades de crédito que hayan de concederle.

Dos. Los préstamos a favor de los compradores para la adquisición de viviendas de protección oficial se autorizarán en la cédula de calificación definitiva indicando la cuantía máxima y demás condiciones, de acuerdo con las normas que dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

El préstamo otorgado al comprador de una vivienda de protección oficial se destinará, en primer lugar, a extinguir el que hubiese sido concedido para esa misma vivienda al pro-motor y el remanente, a satisfacer la parte del precio convenido.

Artículo 52.

La garantía adicional de pago a que se refiere el apartado e) del artículo 50 podrá concederse por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias así lo aconsejen, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Esta garantía no podrá exceder del importe del principal, intereses y gastos fijados en la escritura de concesión del préstamo y se formalizará en la propia escritura, en otra posterior o en acta administrativa.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como fiador del prestatario, podrá utilizar en su favor el beneficio de exclusión y demás derechos que le concede la legislación común.

Artículo 53.

Sin perjuicio de las normas que sean exigibles en cada caso, las Corporaciones Locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de los terrenos, según tasación pericial, que haya acordado adquirir la Corporación, y, en su caso, el proyecto de las obras,

al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Los expedientes a que se refiere el presente artículo serán sometidos al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» será indispensable justificar la aprobación del presupuesto extraordinario.

Artículo 54.

La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero del artículo anterior, previos los trámites exigidos al efecto por las normas que sean aplicables.

Artículo 55.

Si el préstamo con interés se hubiera concedido directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, su importe se entregará una vez satisfechas la totalidad del anticipo contra certificaciones de obras, en la forma establecida para éste en el artículo 60 de este Reglamento.

Artículo 56.

Los contratos de concesión de préstamos con interés con garantía hipotecaria que se otorguen por el Instituto Nacional de la Vivienda se formalizarán en documento notarial, compareciendo el Director general, o funcionario en quien delegue, en representación de dicho Organismo, y el promotor o su representante legal o voluntario.

La cancelación total o parcial de la hipoteca será formalizada mediante documento notarial en el que se acreditará la extinción total o parcial del préstamo garantizado.

Para la inscripción de los referidos actos en el Registro de la propiedad será bastante la copia autorizada de la escritura pública otorgada.

Sección 4.º Anticipos sin interés

Artículo 57.

El anticipo sin interés se concederá por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción, en concepto de auxilio directo a los promotores de viviendas comprendidas en el grupo II del artículo 6 de este Reglamento, en la forma y cuantía que se especifica en la presente Sección.

Artículo 58.

La cantidad que en concepto de anticipo se podrá conceder para cada expediente se fijará con arreglo a las normas a que se refiere el artículo 39, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

a) Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las viviendas de primera categoría.
b) Del 50 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de segunda categoría,
c) Del 75 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de tercera categoría.

Artículo 59.

El anticipo se concederá en la forma establecida para el préstamo en el artículo 56 de este Reglamento, con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Organismo que lo otorgue, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en el número de anualidades que se fije en la calificación provisional. El plazo de devolución empezará a contarse a partir de la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Podrá sustituirse la garantía hipotecaria por otra que estime suficiente el organismo que conceda el anticipo, siempre que concurran las siguientes condiciones:

Primera.–Que no sea posible constituir la hipoteca en garantía del anticipo.

Segunda—Que el promotor sea alguno de los Organismos oficiales del Estado o Entidad estatal autónoma, o bien cualquier otro organismo oficial a quien se haya autorizado por Decreto este régimen especial.

Tercera.–Que las viviendas hayan de quedar integradas en el patrimonio del Organismo promotor y éste se halle al corriente en sus obligaciones para con el organismo que conceda el anticipo.

En estos casos el promotor deberá consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para el abono de las anualidades de amortización; afectando a su pago, expresamente, los productos de las viviendas construidas por el mismo.

Artículo 60.

El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán períodos no inferiores a un mes.

Artículo 61.

En caso de que el promotor haya obtenido de una Entidad de crédito préstamo complementario, será condición precisa para la entrega de cantidades a cuenta del anticipo, en la forma regulada en el artículo anterior, que acredite la formalización del contrato de préstamo en escritura pública.

No obstante, podrán entregarse las cantidades en que constata el anticipo una vez invertida la aportación del promotor, cuando justifique éste la concesión del préstamo y que por causas ajenas a su voluntad no ha podido ser formalizado en escritura pública.

En este caso se retendrá el 10 por 100 de las cantidades que se entreguen en concepto de anticipo, siendo satisfecho cuando se otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de concesión del préstamo hipotecario o el promotor haya invertido en la construcción el importe de éste además de su aportación inicial.

La cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice el anticipo se efectuará en la forma determinada para la del préstamo en el artículo 56 de este Reglamento.

Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción

Artículo 62.

La subvención consistirá en la entrega de 30.000 pesetas por vivienda a fondo perdido, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder a las viviendas comprendidas en el artículo 6.º de este Reglamento, que se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial», subvencionadas. Este beneficio será incompatible con la prima a la construcción.

Artículo 63.

La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgada la calificación definitiva.

No obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá abonar la mitad del importe de la subvención una vez que el edificio esté cubierto aguas y que el promotor acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.º Que el expediente comprenda más de 500 viviendas.

2.º Que haya inscrito la escritura de obra comenzada a que se refiere el apartado b) del artículo 97.

3.º Que ofrezca garantía suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, que asegure la devolución de la cantidad percibida si no se termina la construcción de las viviendas o no se califican éstas definitivamente. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá dispensar de esta garantía a los promotores que sean órganos del Estado, Entidades Estatales Autónomas u otros Organismos oficiales, comprendidos en el artículo 22 de este Reglamento, así como aquéllos a los que por Decreto se haga extensivo este régimen.

Artículo 64.

Las primas a la construcción consistirán en la entrega de una cantidad a fondo perdido, compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en casos de reconocido interés metal, en la cuantía necesaria para acomodar las rentas o cuotas de amortización de las viviendas a la capacidad económica de los usuarios de las mismas, sin que puedan exceder del 20 por 100 del presupuesto legible de las viviendas, salvo para las que se hayan de construir en el régimen excepcional regulado en la sección segunda del capítulo III de este Reglamento.

Estas primas sólo podrán concederse a los promotores de los apartados c), e), g), h) y l) del artículo 22 de este Reglamento y para viviendas de tercera categoría que se cedan en régimen de alquiler o acceso diferido a la propiedad.

Artículo 65.

El importe de la prima se entregará después de que haya sido invertido el anticipo y, en su caso, el préstamo, previa la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

Sección 6.ª Expropiación forzosa

Artículo 66.

Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» los promotores podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de expropiación forzosa. Serán expropiables para este fin los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, las edificaciones existentes en los mismos y los derechos personales o reales que afecten a unos y otras.

Artículo 67.

La tramitación del expediente de expropiación se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, ajustándose a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957, sin perjuicio de la aplicación, cuando sea procedente, de los procedimientos especiales contenidos en dicha Ley y de los declarados vigentes en el Decreto de 23 de diciembre de 1955.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan los edificios incluidos en el proyecto y la negativa de los titulares a enajenar los bienes y derechos expropiados a un precio razonable.

Para la declaración de utilidad pública será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento o del Órgano urbanístico competente.

Artículo 68.

En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción o inmatriculación, en su caso, a favor del adquirente en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación de los bienes expropiados, acompañada de la correspondiente al pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Artículo 69.

El Instituto Nacional de la Vivienda es el órgano de la Administración expropiante de los bienes y derechos precisos para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que sea el beneficiario. En el caso de que éste sea persona o entidad distinta del Instituto Nacional de la Vivienda, se le considerará como interesado en el procedimiento expropiatorio a todos los efectos y deberá abonar los gastos derivados del mismo.

Artículo 70.

Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de «Viviendas de protección Oficial». Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento.

Artículo 71.

La expropiación con carácter de urgencia a que se refiere el artículo anterior se llevará a efecto de acuerdo con las disposiciones contenidas a este respecto en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa y en los artículos siguientes de este Reglamento.

Artículo 72.

Una vez extendida el acta previa a la ocupación con los requisitos exigidos por el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberá leerse a los concurrentes y firmarse por los mismos y en caso de negarse alguno o algunos de aquéllos a firmarla se hará constar así expresamente.

Si al levantamiento de este acta previa no acudiese el Alcalde o su Delegado, se suspenderá la diligencia, tomándose por el representante del Instituto Nacional de la Vivienda el acuerdo establecido al efecto en el artículo 57, párrafo primero del Reglamento de Expropiación Forzosa. Si tampoco concurre el Alcalde o su delegado, después de la segunda citación, se levantará el acta sin su presencia y se dará cuenta al Gobernador Civil.

La consignación de las cantidades procedentes en la Caja General de Depósitos se hará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Expropiación Forzosa y en el de la propia Caja, quedando sometidos estos depósitos a la regulación contenida en estas disposiciones.

Artículo 73.

Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la indemnización de perjuicios, el Instituto Nacional de la Vivienda, procederá, según los casos, a tomar posesión o dársela al promotor beneficiario, para lo cual fijará día y hora en que haya de tener lugar, notificándolo, de acuerdo con las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, al promotor beneficiario, en su caso, al expropiado y demás interesados.

La posesión se formalizará mediante acta en la que el representante del Instituto Nacional de la Vivienda no admitirá otras manifestaciones que aquellas que permitan precisar los extremos que han de consignarse en la misma.

Artículo 74.

Sobre el justiprecio acordado definitivamente, el beneficiario vendrá obligado a abonar, en todo caso, la indemnización equivalente al interés legal de la cantidad fijada como justiprecio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1964 y en el Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

CAPÍTULO V

Tramitación de expedientes y ejecución de las obras

Artículo 75.

Los expedientes para la concesión de los beneficios legales para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en este Reglamento.

Por el Ministerio de la Vivienda podrán dictarse normas especiales que regulen la presentación, tramitación y calificación de proyectos de «Viviendas de Protección Oficial» promovidos por las entidades oficiales enumeradas en el artículo 22 de este Reglamento.

Sección 1ª. Solicitud inicial.

Artículo 76.

El expediente para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se iniciará por el promotor, mediante solicitud por duplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de los terrenos y, en caso de que los solicitantes no sean los propietarios, acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. Si se pretendiese obtener el beneficio de expropiación forzosa, el promotor deberá acreditar la necesidad de la construcción de las viviendas en los terrenos cuya expropiación se pretende, acompañando relación concreta e individualizada de aquéllos e informe favorable del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo acreditativo de que la construcción que se proyecta está de acuerdo con los planes de ordenación urbana de la localidad respectiva, así como justificación bastante de la negativa de los titulares de bienes y derechos que hayan de ser expropiados o enajenados en precio razonable.

b) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. Si los terrenos careciesen de algunos de los servicios urbanísticos que sean exigibles, de acuerdo con las ordenanzas municipales o las que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, se indicarán cuáles son éstos, comprometiéndose el promotor a instalarlos e incluirlos en el proyecto, si la solicitud fuese admitida.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento, acreditativo de la vecindad del solicitante, si la vivienda se destinase a uso propio.

d) Declaración del promotor expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo.

Las solicitudes de iniciación del expediente se presentarán en los plazos y forma que regulen los programas de actuación que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

Artículo 77.

Las solicitudes presentadas serán seleccionadas de acuerdo con los criterios fijados en los programas de actuación a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento y, en consecuencia, estimadas o desestimadas, autorizándose en el primer caso la presentación del respectivo proyecto y viniendo obligado el promotor al ingreso de la «Tasa de Viviendas de Protección Estatal», fijándose en la resolución los plazos que a tales efectos se le concedan.

Artículo 78.

Una vez admitida a trámite la solicitud inicial, será precisa autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda para que pueda transmitirse por actos «inter vivos» la titularidad de expedientes y la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de «Viviendas de Protección Oficial».

Dicha autorización podrá concederse a petición conjunta del cedente y cesionario, siempre que acrediten suficientemente, a juicio de aquel Organismo, que el cesionario tiene al menos igual garantía y capacidad económica que el cedente, que no existe lucro en la transmisión, que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados y que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas.

Sección 2.ª Calificación provisional

Artículo 79.

Los promotores a los que se les hubiese autorizado la presentación del proyecto deberán solicitar, dentro del plazo fijado, la calificación provisional mediante instancia por triplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los Interesados.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne:

1.º Calificación del terreno como urbano, de reserva urbana o rústico.

2.º Expresión de los servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por las Ordenanzas municipales de aplicación.

c) Acta notarial de presencia autorizada dentro de los dos meses anteriores a la fecha de su presentación, que acredite que las obras no se han comenzado, haciendo constar expresamente la superficie del solar. A este acta se incorporará por el Notario autorizante el plano de situación de los terrenos, suficiente para su identificación.

d) Documentos justificativos del cumplimiento de la obligación de construir edificaciones complementarias o de la forma en que será cumplida en los casos en que la misma fuera exigible, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construirlas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Proyecto completo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

El proyecto constará de:

1. Memoria.

2. Plano de situación a escala mínima 1 : 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) de este artículo.

3. Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización.

4. Pliegos de condiciones.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos. en modelo oficial.

10 Estudio económico.

g) Los documentos que acrediten los requisitos exigidos en la sección sexta del capítulo IV, si se solicitare el beneficio de expropiación forzosa.

h) Relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad, cuando sean promovidas por las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento.

i) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide el proyecto y delimitándolas en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación provisional independiente, en la que se hebrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente lo adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento y con las normas contenidas en los programas de actuación vigentes en el momento de presentación de las mismas.

Artículo 80.

Las solicitudes de calificación provisional y documentación complementaria serán informadas por los diferentes Órganos del Instituto Nacional de la Vivienda en las materias de sus respectivas competencias.

Los servicios técnicos informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Reglamento, a las normas y ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Artículo 81.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

Para la calificación provisional de los proyectos que hayan de ser realizados por fases serán de aplicación las normas contenidas en el apartado i) del artículo 79 de este Reglamento.

La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya iniciadas.

Artículo 82.

No obstante la prohibición contenida en el último párrafo del artículo anterior, podrá otorgarse excepcionalmente la calificación provisional, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que se trate de edificios oficiales, religiosos y del Movimiento al servicio del núcleo urbano correspondiente y el Instituto Nacional de la Vivienda estime existan razones que aconsejen tal calificación.

También podrá otorgarse la calificación provisional de «Viviendas de Protección Oficial», previo informe de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas Ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios.

Artículo 83.

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

En relación con los locales de negocio, se expresará además la situación que ocupen en el inmueble.

Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código civil, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, así como en las ordenanzas de volumen y edificación que formen parte en los planes de ordenación urbana. Dentro de la misma deberá distinguirse, en su caso:

1. La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

2. La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.

3. Los patios o superficies gravadas por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.

c) Beneficios que se otorgan de los enumerados en el artículo 38 de este Reglamento.

d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de este Reglamento.

e) Régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial», especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios.

Artículo 84.

Otorgada la cédula de calificación provisional no podrán modificarse los beneficios concedidos ni la clasificación dada a las viviendas en los grupos y categorías que se definen en el artículo 6 de este Reglamento.

Del mismo modo, tampoco podrá modificarse el régimen de uso y utilización consignado en dicha cédula, salvo lo dispuesto en los artículos 126 y 134 de este Reglamento.

Para que pueda variarse la relación de asociados beneficiarios de Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado h) del artículo 79 de este Reglamento, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que la sustitución de los asociados se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de la Cooperativa, aprobado por dicho Instituto.

Artículo 85.

Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o infringiera cualquiera de los que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará sin más decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción.

Excepción hecha de los supuestos considerados en el párrafo precedente, paralizado un expediente por causa imputable al interesado, la Delegación Provincial del Ministerio le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se acordará por la propia Delegación Provincial.

Los trámites que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente, salvo en los casos en que la Ley de Viviendas de Protección Oficial fije plazo distinto. A los interesados que no lo cumplimentaran podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate. Esta declaración no producirá por sí sola la caducidad del expediente, salvo en el caso de que el trámite sea inexcusable para la continuación del mismo y, efectuado el apercibimiento a que se refiere el párrafo anterior, transcurra el plazo señalado en el mismo para declarar la caducidad del expediente.

Artículo 86.

Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de los acreedores del promotor por préstamos

hipotecarios concedidos para la financiación de las vivienda, cuando se les hayan adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Artículo 87.

Recibida la calificación provisional, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia municipal de edificación; que será otorgada o denegada en el plazo de dos meses, a partir de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación; transcurrido este plazo sin haber obtenido resolución expresa sobre su petición, el promotor deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Artículo 88.

Los promotores que habiendo obtenido la cédula de calificación provisional dejaran transcurrir cuatro meses desde la fecha en que les fuere notificada su concesión sin presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda la correspondiente licencia o la justificación de su concesión por silencio administrativo, a que se refiere el artículo anterior, se entenderán decaídos en los derechos que la cédula concede, anulándose la misma, sin que sea requisito necesario para la declaración de esta caducidad requerimiento expreso al interesado.

Sección 3.ª Ejecución de obras

Artículo 89.

Las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores en los casos que a continuación se indican.

a) Los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 22 de este Reglamento, cualquiera que sea la clase y categoría de las viviendas que construyan y los beneficios que soliciten.

b) Los demás promotores comprendidos en el artículo 22, cuando no soliciten para la construcción subvención ni anticipo.

c) Los promotores comprendidos en el apartado f) del referido artículo, siempre que sean organismos autónomos estatales tengan por objeto directo de su existencia la construcción de viviendas y éstas no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

d) Además de los promotores incluidos en los apartados anteriores, en los casos que en los mismos se expresan, los que estén autorizados por las disposiciones por que se rijan y acrediten el cumplimiento de los requisitos que en las mismas se establezcan.

Los promotores incluidos en los apartarlos c) y d) necesitarán, en cada caso, además de los requisitos en ellos expresados, la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para hacer uso de la facultad concedida por este artículo.

Artículo 90.

Fuera de los casos comprendidos en el artículo anterior, las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se adjudicarán mediante subasta, concurso-subasta o

concurso de acuerdo con las normas por que se rijan los respectivos promotores y, en su defecto, por los preceptos contenidos en la Ley de Contratos del Estado de 28 de diciembre de 1983 y disposiciones complementarias.

En estos supuestos el promotor no podrá otorgar la adjudicación definitiva sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, salvo que se trate de los promotores comprendidos en las letras f), g), h) y p) del artículo 22, los cuales se limitarán a dar conocimiento a dicho Instituto de la adjudicación provisional antes de otorgar la definitiva.

Artículo 91.

Cuando en la ejecución de las obras de «Viviendas de Protección Oficial» se hubieran de utilizar unidades no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales a que se refiere el apartado c) del artículo 5.º de este Reglamento, deberán ser previamente aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como los correspondientes precios, sin cuyo requisito no podrán incluirse en las certificaciones de obra.

Artículo 92.

La rescisión del contrato de ejecución de obras se acordará por el promotor, previos los trámites legales, y se comunicará al Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizará para proceder al otorgamiento de nuevo contrato o, en su caso, para continuar las obras por ejecución directa.

Artículo 93.

Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma expresa o por aplicación del silencio administrativo, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula, o cuando la adjudicación de las obras se haya de hacer en la forma determinada en el artículo 90 de este Reglamento, en que la fecha inicial para el cómputo del referido plazo será la de la notificación de la autorización que en el citado artículo se previene. Para los promotores exceptuados de la previa autorización, el plazo para iniciar las obras se computará una vez transcurran los veinte días que el artículo 32 de la Ley de Contratos del Estado de 8 de abril de 1965 establece para el otorgamiento de la adjudicación definitiva.

En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación Provincial, mediante certificación del Arquitecto Director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal, de la notificación de la cédula de calificación provisional o la de la autorización prevenida en el artículo 90 de este Reglamento.

Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 85 de este Reglamento.

Artículo 94.

El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en el artículo anterior.

Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible un cartel, o varios, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de «Viviendas de Protección Oficial», de acuerdo con las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 95.

En las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» deberá existir, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, un libro debidamente foliado, sellado y

diligenciado por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de los técnicos y ayudantes de la dirección facultativa y las órdenes que éstos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma del técnico o ayudante correspondiente y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

El libro de órdenes y visitas deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada ésta se archivará en la Delegación Provincial correspondiente.

Artículo 96.

El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva. El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la mitad del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del Arquitecto Director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Sección 4.ª Calificación definitiva

Artículo 97.

La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción, comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado del Arquitecto Director acreditando la terminación de las obras y que las de urbanización y servicios incluidos en la calificación provisional están en condiciones de utilización.

b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura declarativa de que la construcción está comenzada.

c) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

d) El libro de visitas y órdenes a que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

Artículo 98.

La calificación definitiva se otorgará por el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, si las obras se hubieran ajustado al proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas, con autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda.

La denegación de la calificación definitiva será motivada, siendo susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos señalados en el título y de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiere, en las condiciones establecidas en el artículo 118 del Reglamento, en claro supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución del Instituto Nacional de la Vivienda, previa la pertinente inspección.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Artículo 99.

La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del artículo 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

CAPÍTULO VI

Régimen legal de las viviendas de protección oficial

Sección 1.ª Normales generales

Artículo 100.

El régimen legal de «Viviendas de Protección Oficial» durará cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección sexta del capítulo VII de este Reglamento.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento.

Artículo 101.

Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los artículos siguientes de este Reglamento, las «Viviendas de Protección Oficial» podrán destinarse a:

1.º Uso propio.
2.º Arrendamiento.
3.º Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
4.º Acceso diferido a la propiedad.
5.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

Artículo 102.

El uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

Artículo 103.

No se podrán ocupar las «Viviendas de Protección Oficial» hasta que hayan obtenido la correspondiente cédula de calificación definitiva y hayan sido aseguradas del riesgo de incendio. No obstante, a la vista de circunstancias de excepcional urgencia, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar la ocupación de aquéllas con anterioridad al otorgamiento de tal calificación.

Las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, que se exigirá, sin embargo, para la segunda y sucesivas.

Artículo 104.

Los inmuebles acogidos al régimen de «Viviendas de Protección Oficial» ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden ministerial.

Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma del contrato.

Artículo 105.

Las «Viviendas de Protección Oficial» cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas.

Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran las Delegaciones Provinciales del Ministerio seguirán el procedimiento regulado en el artículo 131 para lograr su efectiva ocupación.

El plazo para ocupar por primera vez las viviendas destinadas a venta será el señalado en el citado artículo 131.

Artículo 106.

Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de las construidas con protección oficial. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas si se trata de familia de primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos conviven con el cabeza de familia.

Artículo 107.

Las «Viviendas de Protección Oficial» habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan destinarse a uso distinto.

A tal efecto, se entenderá por residencia habitual y permanente la que constituya el domicilio legal del titular, bien sea propietario, inquilino o usuario y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge, los parientes de uno u otra hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Artículo 108.

Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del artículo 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos.

Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las viviendas de Protección Oficial que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados.

La enajenación de los locales de negocio propiedad de Cooperativas de viviendas se llevará a efecto por el procedimiento de pública subasta, salvo que otra cosa resuelva la Junta General de la Cooperativa por acuerdo adoptado por la mayoría de los socios cooperadores.

Artículo 109.

Las dependencias del edificio distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren los párrafos segundo y tercera del artículo 21 y el apartado b) del artículo 83 de este Reglamento susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las ordenanzas tendrán que ser asignados expresamente en la cédula de calificación definitiva a las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno

Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Artículo 110.

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el párrafo primero del artículo siguiente de este Reglamento.

Artículo 111.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos, en la forma establecida en los artículos 167 y 168 de este Reglamento y sin perjuicio de que puedan exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por aquéllos o por las personas que con ellos convivan.

Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije, y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el apartado anterior.

Quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1.484 y siguientes, 1.691 y 1.909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

Artículo 112.

Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento.

Artículo 113.

Para la publicidad de venta de viviendas construidas con la protección oficial por medio de anuncios en la Prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el texto haya sido previamente aprobado por la Delegación del Ministerio de la Vivienda de la Provincia donde aquéllas radiquen.
2. Que en dicho texto consten necesariamente los siguientes datos:

– Signatura del expediente de construcción.

– Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.

– Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.

– Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

– Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular.

– Número de inscripción del anuncio en el registro de publicidad de la Delegación Provincial.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizará, al menos, tipos de cuerpo ocho.

La solicitud de aprobación del texto publicitario, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Delegación Provincial correspondiente, que la concederá, caso de acomodarse a las prescripciones señaladas en el párrafo anterior. Dicha aprobación se hará constar por diligencia en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponda en el Registro de Publicidad que a estos efectos se llevará en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

Artículo 114.

Para que los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» incluidos en los apartados a), b), i), j), k) y l) del artículo 22 de este Reglamento puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el período de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse en la venta de viviendas subvencionadas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 129 de este Reglamento, o el precio total en las restantes «Viviendas de Protección Oficial», deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

2.ª Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

3.ª Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o caja de ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado b) de la condición cuarta.

4.ª Que solicite la pertinente autorización previa de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud deberá acompañar necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la

calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida. Tratándose de Cooperativas de Viviendas, la certificación de garantía concedida por la Obra Sindical de Cooperación será admitida en sustitución del aval o seguro exigido al resto de los promotores.

Artículo 115.

En los contratos traslativos de dominio y de cesión de uso de «Viviendas de Protección Oficial» se habrá de consignar expresamente:

1. Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.
2. Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «Viviendas de Protección Oficial» y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en este Reglamento y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente, según dispone el artículo 107 de este Reglamento.
3. Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de este Reglamento, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

Artículo 116.

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda llevarán un registro de «Viviendas de Protección Oficial», en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en las citadas Delegaciones en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento. En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Delegación Provincial.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se dará cuantía a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a los efectos de lo dispuesto en la norma octava, apartado c) del artículo 153 de este Reglamento.

Téngase en cuenta la Orden de 20 de octubre de 1969 por la que se interpreta el plazo concedido en el presente artículo. Ref. BOE-A-1969-1261

Artículo 117.

Las Empresas que voluntariamente o en cumplimiento de disposición legal hayan construido o construyan viviendas para sus obreros y empleados, si por falta de solicitudes o por renuncia de éstos tuvieran viviendas desocupadas, podrán cederlas a otras personas, naturales o jurídicas, en el mismo régimen señalado en la calificación definitiva.

Para ello será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones :

1. Que la Empresa tenga aprobado el reglamento para la concesión de préstamos a su personal con destino a la adquisición o construcción de viviendas.
2. Que las viviendas hayan sido ofrecidas con la debida publicidad a sus obreros o empleados sin que éstos hayan manifestado su propósito de ocuparlas, justificando este extremo por informe de la Organización Sindical.
3. Que solicite autorización de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar el contrato de cesión.

Artículo 118.

Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las «Viviendas de Protección Oficial» puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que dichas obras no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Sección 2.ª Uso propio

Artículo 119.

El régimen de uso propio será aplicable únicamente a las viviendas que construyan los promotores del apartado a) del artículo 22, para constituir en ellas su hogar familiar, salvo lo dispuesto para este régimen en el artículo 102 de este Reglamento. Los promotores comunicarán al Instituto Nacional de la Vivienda la fecha de la ocupación efectiva de estas viviendas, con indicación del número del documento nacional de identidad de sus ocupantes.

Solamente podrá autorizarse el cambio del régimen de las viviendas para uso propio por razones de necesidad notoria, apreciadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá facultad para señalar el nuevo régimen de utilización.

Sección 3.ª Arrendamiento

Artículo 120.

La cuantía máxima de los alquileres de las «Viviendas de Protección Oficial» se determinará con arreglo a las siguientes normas :

Primera.–La renta mensual de las viviendas del primer grupo será fijada multiplicando la superificie útil de las viviendas por la centésima parte del módulo a que se refiere el apartado l) del artículo 5.º de este Reglamento (en lo sucesivo, módulo) y por el coeficiente dos como veinte (2,20), siempre que dicha superificie no exceda de 110 metros cuadrados. Si fuese superior se aplicará al exceso el coeficiente uno coma cero ocho (1,08). En las rentas así obtenidas se considerarán incluidas la correspondiente a las instalciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º de este Reglamento.

Segunda.–Para las viviendas del Segundo Grupo, en sus categorías primera, segunda y tercera, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

a) La que resulte de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5.º de este Reglamento, el tipo del 1,5 por 100 anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.

b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3 por 100 anual al indicado presupuesto protegible de la vivienda de que se trate.

Tercera.–La renta mensual de las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, será como máximo la que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por la centésima parte del módulo y por el coeficiente que a continuación se expresa, según la población en que estén construidas:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 o más habitantes o en sus zonas de influencia, uno coma treinta (1,30).

– Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes y menos de 100.000, uno coma quince (1,15).

– Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno (1).

En las rentas así determinadas se considerará incluida la correspondiente a las instalaciones especiales a que se refiere la norma primera.

Las zonas de influencia de poblaciones de más de 100.000 habitantes, a efectos de determinación del alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1.º del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas, se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal, aprobado para el año anterior a aquél en que se solicite la calificación provisional de las viviendas.

Cuarta.–Las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de los servicios de que el inquilino disfrute por tal concepto, se sumarán a las obtenidas por aplicación de las normas anteriores y tendrían también la consideración de alquiler.

Quinta.–Ademas de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las Empresas que por título legitimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrá repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

Sexta.–Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador, y en los demás casos, prorrateando dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las normas anteriores.

Séptima.–La cuantía máxima de los alquileres, con expresión de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta, será fijada inicialmente en la cédula de calificación provisional con este carácter pudiendo ser revisada dicha parte al otorgar la calificación definitiva a solicitud del promotor, siempre que justifique los motivos de su petición,

Para que el propietario pueda exigir de los arrendatarios el importe de la prestación de los servicios, será condición inexcusable que conste en la calificación definitiva o en las rectificaciones que se hagan en la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de este Reglamento.

Artículo 121.

No obstante lo dispuesto en las normas cuarta, quinta y sexta del artículo anterior, los inquilinos o arrendatarios, previa conformidad de las dos terceras partes de su número, podrán convenir con el propietario la prestación por su cuenta de todos o alguno de los servicios a que dichas normas se refieren. En tal supuesto, no habrá lugar al incremento de renta prevenido en las expresadas normas, correspondiente al coste de los servicios cuya prestación asuman los arrendatarios.

En el convenio que pacten ambas partes para la prestación del servicio, podrán acordar constituir las garantías suficientes en favor del propietario, para responder de la conservación y buen uso de las instalaciones correspondientes.

Artículo 122.

Las rentas de las «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser incrementadas por las causas que a continuación se enumeran :

Primera.–Las cantidades fijadas en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en las normas primera, segunda y tercera del artículo 120 de este Reglamento, se podrán aumentar a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de la calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda.

Segunda.–El aumento que experimenten los costes por prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120 de este Reglamento se podrá repercutir por el propietario en los arrendatarios. La distribución de este incremento se hará en la forma señalada en la norma sexta del citado artículo.

Tercera.–Las mejoras que el propietario realice, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 118 de este Reglamento, darán lugar a que aquél pueda exigir de los arrendatarios, como incremento de renta, el abono del 8 por 100 de la cantidad total invertida en las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que obtenga el consentimiento del inquilino, beneficiario de las mejoras, y en el caso de ser varios, el de las dos terceras partes, cuando menos, del número de los afectados por aquéllas.

b) Que el coste de las obras de mejora no exceda de la diferencia entre el presupuesto protegible de construcción de la vivienda y el que resulte en el momento de aprobarse las obras de mejora, aplicando el módulo vigente en dicha fecha según el grupo y categoría de la vivienda.

Artículo 123.

El procedimiento para llevar a efecto los incrementos de renta a que se refiere el artículo anterior será el establecido, al respecto, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y para resolver, en su caso, las diferencias entre propietarios e inquilinos será competente la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores que, conforme al artículo 140 de este Reglamento, puedan utilizar el procedimiento administrativo de deshaucio, quedan facultados para acordar los incrementos regulados en el artículo anterior y fijar las rentas que resulten, que notificarán a los inquilinos, pudiendo éstos recurrir ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Cuando se trate de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda éste acordará los incrementos procedentes, que notificará a los inquilinos, quienes podrán recurrir en alzada ante el Ministro de la Vivienda. En uno y otro caso, las resoluciones que se dicten agotarán la vía administrativa.

Artículo 124.

El objeto de los contratos de arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva y, en consecuencia se prohíbe:

1. El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte de mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.
2. El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

Artículo 125.

Las «Viviendas de Protección Oficial» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o de cesión de uso total o parcial.

Artículo 126.

Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los arrendatarios de las viviendas presten su consentimiento expreso a la cesión proyectada.

b) Si se trata de viviendas construidas por Empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución de aquél.

Los Patronatos de Casas para Funcionarios de los diferentes Ministerios podrán proponer, con arreglo a los criterios fijados en sus normas privativas, las rentas de las viviendas incorporadas a su patrimonio inmobiliario.

Las propuestas de los Patronatos serán informadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, adoptando la resolución pertinente el Ministro de la Vivienda.

Sección 4.ª Venta

Artículo 127.

Los precios máximos de venta de las viviendas de Protección Oficial se fijarán en la calificación definitiva y serán los siguientes:

Primero.–Para las viviendas del primer grupo los que resulten de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie construida por vivienda por el módulo multiplicado a su vez por el coeficiente tres coma cincuenta (3,50), siempre que dicha superficie no exceda de 130 metros cuadrados. Si fuese superior, los metros cuadrados de superficie construída sobre la antes indicada, se multiplicarán por el módulo y por el coeficiente tres (3), determinándose los precios por la suma de los resultados de ambas operaciones y considerándose incluido en estos precios los de las instalaciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º del Reglamento.

Segundo.–Para las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, el precio de venta máximo vendrá determinado por el importe del presupuesto protegible por vivienda, tal y como se define en el artículo quinto de este Reglamento, incrementado en un 10 por 100.

Tercero.–Para las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, el precio máximo de venta se determinará por la cantidad que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de la superficie construída por vivienda por el módulo y por los coeficientes que a continuación se expresan, según la población en que se hayan construído y teniendo en cuenta, a estos efectos, los preceptos contenidos en la norma tercera del artículo 120:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 habitantes o más y en sus zonas de influencia. dos (2,00).

– Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes o menos de 100.000, uno coma ochenta (1,80).

– Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno coma sesenta (1,60).

En los precios resultantes se entenderan incluídos los de las instalaciones especiales a las que se refiere el apartado primero.

Cuarto.–En las segundas y posteriores transmisiones de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que el vendedor haya destinado la vivienda a cualquiera de los usos autorizados en el artículo 102 de este Reglamento, excepto el de venta, por tiempo superior a un año, el precio máximo podrá ser actualizado incrementando el que figure en la calificación definitiva con la cantidad que resulte de aplicar al mismo la cuarta parte del porcentaje de aumento que haya experimentado el módulo a que se refiere el artículo quinto de este Reglamento entre la fecha de dicha cédula y la del otorgamiento del contrato.

Artículo 128.

De los precios de venta que resulten de la aplicación de las normas señaladas en el artículo anterior se deducirá, en todo caso, el importe no amortizado de los anticipos y préstamos que se hubieran obtenido para la construcción en los que se subrogará el comprador.

Artículo 129.

En la venta de «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas que se realice por viviendas independientes, será condición necesaria que se aplace para ser satisfecho en cinco o más anualidades iguales el pago del 50 por 100 de su precio o de la cantidad que resulte de deducir del mismo el importe del anticipo o del préstamo otorgados, o de ambos. Las cantidades aplazadas devengarán interés legal.

No obstante lo anterior, si el precio pactado fuere inferior al máximo autorizado en el artículo 127, apartado 3.º), de este Reglamento, la diferencia entre ambos precios se descontará de la cantidad que debe aplazarse según lo dispuesto en el párrafo anterior.

El comprador podrá, una vez otorgada la escritura pública de compraventa adelantar el pago de la parte de precio aplazada, obteniendo la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Las condiciones de venta de las «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas, establecidas en los párrafos precedentes, se aplicarán también a la segunda y posteriores transmisiones, en las que, además, serán requisitos indispensables que el vendedor haya satisfecho el total importe de las cantidades aplazadas en la adquisición anterior, así como las amortizaciones y, en su caso, intereses vencidos de los beneficios económicos otorgados en la fecha del contrato de venta.

Cuando el comprador de viviendas de protección oficial subvencionadas haya obtenido el préstamo a que se refiere el artículo cuarenta y nueve de este Reglamento, no serán de aplicación las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, y, por consiguiente, el precio podrá ser exigido de una sola vez por el vendedor a la firma del respectivo contrato, aplicándose aquel préstamo, de conformidad con lo establecido en el apartado dos del artículo cincuenta y uno de este Reglamento.

Artículo 130.

Los promotores y propietarios de viviendas que en la calificación definitiva hubiesen sido destinadas para su venta pueden transferir la propiedad de las mismas, sin necesidad de solicitar autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y sin perjuicio de la obligación de inscribir los contratos que otorguen en el Registro de la Delegación Provincial a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

No obstante, en las enajenaciones de las diferentes viviendas comprendidas en un solo expediente, cuya construcción hubiese sido financiada con anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, será requisito necesario para que la transmisión pueda llevarse a cabo, obtener previamente de dicho Organismo la división del crédito hipotecario entre cada una de las viviendas que lo componen. A la solicitud de división de este crédito deberá acompañarse copia inscrita de la escritura de división horizontal del edificio y propuesta de distribución de aquel crédito entre las diferentes viviendas. Las solicitudes habrán de ser informadas por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y éstas las elevarán a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, que notificará la resolución expresa al interesado y a la Delegación Provincial.

Las compraventas de viviendas independientes que se hayan calificado como de protección oficial serán elevadas a escritura pública a requerimiento de cualquiera de las partes contratantes formulado mediante acta notarial. El otorgamiento de la escritura habrá de realizarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento.

Artículo 131.

Los promotores y propietarios de viviendas construidas con protección oficial destinadas a venta por la cédula de calificación definitiva y que no las hubiesen enajenado o destinado a los usos que para este régimen de venta autoriza el artículo 102 de este Reglamento, vendrán obligados a cederlas en arrendamiento o en régimen de acceso diferido a la propiedad una vez transcurra un año desde la fecha de la referida calificación y previo requerimiento de la Delegación Provincial, salvo que soliciten la descalificación voluntaria.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior la Delegación Provincial concederá un plazo de tres meses, a contar de la fecha de su notificación, para la presentación de los contratos de arrendamiento o ele enajenación en acceso diferido a la propiedad, o, en su caso, la solicitud de descalificación.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin cumplimentar el promotor o propietario el requerimiento la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda lo pondrá en conocimiento del Gobernador civil de la provincia a los efectos y aplicación de lo dispuesto en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

Los contratos que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Reglamento.

Los arrendatarios de viviendas destinadas a venta tendrán los derechos reconocidos en la vigente legislación de arrendamientos urbanos, en el supuesto de que el propietario procediese a su enajenación

Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad

Artículo 132.

Por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de conformidad con lo regulado en el presente artículo. Únicamente podrán otorgar este contrato, como cedentes, los promotores expresados en los apartados c), d), e), f), g), h) y l) del artículo veintidós del Reglamento, así como las cooperativas, de conformidad con lo determinado en el artículo ciento treinta y siete. También será de aplicación este contrato a las promociones en régimen excepcional a que se refieren los artículos treinta y dos y siguientes de este Reglamento, de acuerdo con las normas contenidas en los mismos.

Durante el periodo de vigencia del Contrato el cedente deberá satisfacer los gastos de conservación, el coste de prestación de los servicios y el importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos estatales o locales.

El cesionario vendrá obligado a pagar al cedente durante dicho periodo exclusivamente las cantidades correspondientes a los conceptos que a continuación se detallan y que no podrá exceder de la cuantía que para cada uno de ellos se establece:

a) La cantidad que resulte de deducir del presupuesto protegible de la vivienda los importes de la subvención, del préstamo y del anticipo, en su caso. El veinte por ciento de esta cantidad se hará efectiva en el momento de otorgar el contrato y el resto será exigida en el número de años que se pacte, que no podrá ser inferior a cinco años o al número de años en que se haya de amortizar el préstamo concedido como beneficio, si fuese menor.

b) La cuota de amortización correspondiente al anticipo y préstamo, si hubiese sido concedido para la financiación de la vivienda y los intereses del último.

c) Los gastos de administración y conservación, en la cuantía determinada en el apartado a) de la norma segunda del artículo 120 de este Reglamento, que podrá ser revisada por el cedente, de acuerdo con lo establecido en la norma primera del artículo 122, cualquiera que sea la categoría y grupo de la vivienda cedida.

d) El coste de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120. La distribución y, en su caso, la actualización del mismo, se hará en la forma prevenida en dicho artículo y en el 122 de este Reglamento.

e) El importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o uso de las viviendas, con sus recargos legales, satisfechos efectivamente por el cedente.

Los cesionarios de viviendas que hubieren sido objeto de anteriores contratos de acceso diferido a la propiedad, resueltos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 del Reglamento, vendrán obligados a satisfacer de una sola vez, en la fecha de otorgar el contrato, si lo exigiera el cedente, tanto la entrega inicial y los plazos vencidos, según el contrato resuelto para el reintegro de la cantidad a que se refiere el apartado a), como las cuotas de amortización e intereses del préstamo y anticipo que se expresan en el apartado b) y que estuvieren vencidos en dicha fecha.

Artículo 133.

Durante el plazo de vigencia del contrato, el cedente podrá concertar con el cesionario la realización de mejoras en la vivienda, cumpliendo las condiciones establecidas en la norma tercera del artículo 122 de este Reglamento. El importe de las mismas será reintegrado al cedente, si éste lo hubiera satisfecho, en la forma en que se acuerde por ambos interesados.

Artículo 134.

Durante la vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario, con consentimiento del propietario, podrá cesar en este régimen y adquirir la vivienda en propiedad mediante la entrega de una sola vez de las cantidades que esté obligado a satisfacer comprendidas en el apartado a) del artículo 132 y subrogándose en las obligaciones contraídas por aquél como consecuencia del anticipo y préstamos concedidos para la financiación de la vivienda.

Para llevar a cabo esta renuncia será necesario obtener autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que el adquirente se obligue a satisfacer las cantidades a que se refieren los apartados d) y e) del artículo 132, así como los gastos de administración y conservación, en la forma y cuantía que le fueren imputables.

Artículo 135.

Terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario, quien se hará cargo de todos los gastos que correspondan a la misma incluidas, en su caso, las cuotas de amortización e intereses de los beneficios económicos de vencimiento posterior a la fecha del otorgamiento.

Una vez adquirido el dominio de la vivienda por el cesionario podrá éste destinarla a cualquiera de los usos expresados en el artículo ciento uno del Reglamento, excepto el de acceso diferido a la propiedad.

Artículo 136.

En caso de resolución del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario deberá devolver la vivienda en las condiciones necesarias para obtener la «cédula de habitabilidad» y tendrá derecho a que el propietario le reintegre las cantidades que hubiera satisfecho, deducido el importe de las rentas y demás cantidades a que se refiere el artículo 120 de este Reglamento, revisadas o actualizadas, en su caso, de acuerdo con lo determinado en el artículo 122, que el cesionario habría tenido que satisfacer durante el tiempo de vigencia del contrato, si hubiera ocupado la vivienda como arrendatario.

El propietario podrá retener el saldo que resulte a favor del cesionario hasta que éste no realice las obras necesarias para dejar la vivienda en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior y en caso de no hacerlas podrá aplicar su importe a la ejecución de las mismas, reintegrando al cesionario el sobrante, si lo hubiere.

Artículo 137.

Las Cooperativas de viviendas del apartado k) del artículo 22 de este Reglamento sólo podrán promover la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para cederlas a sus asociados en régimen de acceso diferido a la propiedad, debiendo acompañar a la solicitud de calificación provisional relación completa de los asociados beneficiarios de tales viviendas, de conformidad con lo que se establece en el apartado h) del artículo 79. Para modificar esta relación será preciso cumplir lo ordenado en el artículo 84 de este Reglamento.

Tanto en estos casos como en aquéllos en que la construcción se promueva por Patronatos Oficiales de Viviendas de Funcionarios del Estado, Provincia o Municipio, para ceder las viviendas a beneficiarios determinados antes de la calificación provisional, los contratos de acceso diferido a la propiedad se regirán por las normas contenidas en esta sección, con la salvedad de que la cantidad a que se refiere el apartado a) del artículo 132 podrá ser exigida, una vez otorgada la calificación provisional, durante el período de construcción en la forma y plazos que libremente acuerden los interesados, viniendo obligadas las Cooperativas de Viviendas a prestar la garantía que se previene en el artículo 114 de este Reglamento.

Sección 6.ª Desahucios

Artículo 138.

Los propietarios de las viviendas de protección oficial podrán promover el desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.–Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquiera otra de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución decretando el desahucio el moroso paga las cantidades debidas y evita que se lleve a efecto el lanzamiento. En los casos de reincidencia dicho recargo podrá ser multiplicado por el número de veces que el beneficiario haya dado lugar a decretar el desahucio.

Segunda.–Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.–Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda cuando dicha relación hubiese sido causa de su ocupación. Si la extinción de la relación laboral hubiese sido debida a la muerte o a la incapacidad física del arrendatario, tanto éste como los familiares que hubiesen convivido con el titular fallecido tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo supuesto la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o los hijos alcancen la mayoría de edad, teniendo facultad la empresa propietaria para sustituir la vivienda ocupada por otra en la misma localidad que sea de análoga superficie y renta.

Cuarta.–Causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o servidores deterioros graves en el inmueble o en los edificios, instalaciones y servicios complementarios, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta.–Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial» declarada por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Sexta.–No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.–Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

Artículo 139.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas expresamente señaladas en el artículo anterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando sea aplicable en virtud de disposición legal o reglamentaria el procedimiento administrativo de desahucio.

Artículo 140.

Procederá el desahucio de los alojamientos a que se refiere el apartado b) del artículo 2.° de este Reglamento, por las causas expresadas en el artículo 138, en cuanto sean de aplicación y además por las siguientes :

a) Que el ocupante del alojamiento no lo abandone en el plazo de quince días, a partir del siguiente de recibir notificación del Instituto Nacional de la Vivienda en la que se le ofrezca otra vivienda o alojamiento.

b) Por falta de pago de las cuotas a que vienen obligados los ocupantes en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de este Reglamento.

c) Por producir graves deterioros en el alojamiento o sus instalaciones o servicios, así como por la realización de actos, tanto por el usuario como por las personas que con él convivan, que perturben gravemente las normas de convivencia y policía del poblado.

Para llevar a efecto la desocupación de los alojamientos el Instituto Nacional de la Vivienda podrá utilizar el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 141.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios propiedad de dicho Organismo o de los promotores incluidos en los apartados c), d), e), f), g), h), l) y p) del artículo 22 de este Reglamento, por cualquiera de las causas comprendidas en el artículo 138. También será aplicable este procedimiento. y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de Entidades Oficiales de Crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor, por préstamos o anticipos concedidas al amparo de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 22, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá acordarse, en el propio expediente, la imposición de una multa que no podrá exceder de 5.000 pesetas, quedando en suspenso la tramitación. El pago de la sanción dará lugar al sobreseimiento del expediente, que continuará en caso de no hacerse efectiva en el plazo que al efecto se señale.

Artículo 142.

Los expedientes administrativos de desahucio se ajustarán al procedimiento siguiente:

El Instituto Nacional de la Vivienda o los promotores señalados en el artículo 141 de este Reglamento, una vez comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio, distinta a la falta de pago, notificará al inquilino o beneficiario el pliego de cargos, concediéndole un plazo de ocho días para su contestación por escrito, en el que formulará las alegaciones y propondrá las pruebas que considere oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un período de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución. En este último caso, se dará conocimiento de la propuesta a los interesados, concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan alegar cuanto consideren conveniente a su defensa, transcurrido el cual se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda para que resuelva lo procedente.

Tanto esta resolución como el acuerdo de archivo de las actuaciones se notificarán a los interesados.

Si la causa de desahucio fuere la falta de pago, prevista en el apartado primero del artículo 138 de este Reglamento, una vez vencida y no pagada alguna de las cantidades a que se refiere el mismo, el Instituto Nacional de la Vivienda o, en su caso, cualquiera de los promotores comprendidos en el artículo 141 de este Reglamento, requerirá por escrito al inquilino o beneficiarlo moroso para que en el término de ocho días, a partir del siguiente a la fecha del requerimiento, satisfaga la cantidad adeudada, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciere. Transcurrido el plazo señalado sin satisfacerla, el promotor, si no fuera el Instituto Nacional de la Vivienda, lo comunicará a éste, acompañando la prueba que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriores. El Instituto Nacional de la Vivienda, una vez transcurrido el plazo concedido para hacer efectiva la cantidad, adeudada o recibida la comunicación del promotor, acordará el lanzamiento del moroso, notificándole dicha resolución, que se llevará a efecto una vez transcurridos quince días desde la notificación, a no ser que antes pague el total importe adeudado, incluido el recargo aplicable como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo de la causa primera del citado artículo 138 de este Reglamento.

Para la admisión de recursos contra la resolución de lanzamiento será requisito previo la consignación de las cantidades adeudadas y del recargo, en su caso.

Artículo 143.

Las providencias y resoluciones en los expedientes a que se refiere el artículo anterior se notificarán al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, reputándose en todo caso que el domicilio del interesado es la vivienda objeto de desahucio. La práctica de las notificaciones que se lleven a cabo por agente notificador se entenderán con el interesado o persona designada para recibirlas y, en su defecto, con su pariente más cercano, persona que con él conviva, dependiente, criado o portero de la finca, siempre mayor de catorce años, que fuese hallado en el domicilio, y consistirá en la entrega de la copia literal del acto correspondiente, consignándose en el duplicado o cédula que se acompañe la firma del agente notificador y de la persona con quien se entienda la diligencia, la fecha y el lugar de ésta y la identidad y, en su caso, relación con el interesado de la persona hallada en el domicilio. Si aquélla o el interesado no pudieran o no quisieran firmar lo harán dos testigos presenciales, o uno solo, si éste fuere agente de la autoridad.

En las notificaciones practicadas por correo se estará a lo establecido en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de octubre de 1958.

Artículo 144.

Los lanzamientos acordados en los expedientes administrativos a que se refiere el artículo anterior serán ejecutados por el Organismo o Entidad que tramitó el expediente, que designará la persona que haya de llevarlo a efecto, pudiendo, si lo estima necesario, recabar ayuda de los Agentes de la Autoridad.

Sección 7.ª Extinción y descalificación

Artículo 145.

El régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

a) Por el transcurso del plazo de cincuenta años a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento.

b) Por descalificación, que podrá ser acordada bien a petición del interesado o como consecuencia de acta de invitación aceptada por éste, o bien por sanción a virtud del correspondiente expediente.

Artículo 146.

El mero transcurso del plazo de cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose de oficio en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 99 de este Reglamento.

Artículo 147.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial», antes de terminar el plazo a que se refiere el artículo anterior, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Artículo 148.

Para obtener la descalificación a petición del interesado, será preciso el reintegro de la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos del Instituto Nacional de la Vivienda o de la Entidad de crédito que hubiese hecho efectivos estos beneficios, incrementado con sus intereses legales y, en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. El peticionario además habrá de ingresar en el Estado, Provincia

o Municipio el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiera disfrutado, con sus intereses legales. De este ingreso se exceptuará la bonificación de la contribución territorial urbana y sus recargos.

Artículo 149.

La descalificación a petición del interesado se otorgará mediante Orden del Ministro de la Vivienda, previa tramitación por el Instituto Nacional de la Vivienda del correspondiente expediente, en el que se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos expresados en los dos artículos anteriores.

Artículo 150.

Cuando los órganos competentes del Ministerio o del Instituto Nacional de la Vivienda en las diligencias previas oportunas comprueben la existencia de causa motivadora de descalificación de acuerdo con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 155 de este Reglamento, extenderán acta de invitación al promotor o propietario para que en ella, reconociendo los hechos, solicite la descalificación de la vivienda. Este acta será tramitada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que propondrá la Orden ministerial de descalificación.

En caso de no ser aceptada la invitación por el interesado, las diligencias previas instruidas serán remitidas seguidamente a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a efectos de acordar la instrucción de expediente sancionador, conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

Artículo 151.

La descalificación con carácter de sanción se acordará, mediante la correspondiente Orden del Ministro de la Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 152.

La descalificación de las «Viviendas de Protección Oficial» con carácter de sanción obligará al reintegro de los beneficios económicos concedidos y al ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas, en los términos señalados en el artículo 148 de este Reglamento, incluyendo además, en este caso, el importe de la bonificación de la contribución territorial urbana no prescrita, que habrá de reintegrarse igualmente con sus intereses legales.

Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Reglamento, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

CAPÍTULO VII

Infracciones y su sanción

Sección 1.ª Infracciones

Artículo 153.

Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Ofícial» se clasificarán en leves, graves y muy graves.

A) Son infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador a que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

2. La inexistencia en el inmueble de la placa a que se refiere el artículo 104 y no conservar a disposición de los inquilinos o beneficiarios la calificación definitiva de las viviendas.

3. La falta de remisión a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda por parte de los promotores enumerados en los apartados k) y l) del artículo 22 de los documentos a que vienen obligados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de este Reglamento. Se considerará comprendida en esta infracción la falta de presentación de documentos análogos por los promotores a quienes por Decreto se imponga tal obligación.

4. La ocupación de las viviendas antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.

5. La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva, sin la autorización a que se refiere el artículo 103 de este Reglamento.

6. La obstrucción a las inspecciones del Ministerio de la Vivienda.

7. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial».

8. La incomparecencla no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

B) Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento por parte de las Empresas de sus obligaciones de construir viviendas para su personal, en las condiciones y en los plazos establecidos en los artículos 28 y siguientes de este Reglamento.

2. La cesión no autorizada a personas o entidades ajenas a una Empresa de las viviendas construidas por ésta para su personal.

3. Modificar sin la debida autorización los fines que según este Reglamento han de cumplir las entidades benéficas y Cooperativas de viviendas, así como la enajenación de locales de negocio sin ajustarse a lo establecido en el artículo 108 de este Reglamento. Serán responsables, personal y solidariamente, de esta última infracción los miembros de la Junta Rectora.

4. Dedicar las viviendas a usos no autorizados.

5. Alterar el régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» establecido en la calificación definitiva, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

7. El arrendamiento conjunto de la vivienda con cualesquiera clase de bienes y servicios, en los términos prohibidos en el artículo 124.

8. La utilización de más de una vivienda construida con la protección del Estado a título de inquilino o usuario, salvo lo dispuesto en el artículo 106 en favor de las familias numerosas.

9. Mantener habitualmente deshabitada la vivienda, cualesquiera que sea el título de su ocupación.

10. El incumplimiento por parte de los propietarios o inquilinos de su obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas.

11. La ejecución de obras sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

12. La realización no autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

13. El incumplimiento de la obligación de arrendar las viviendas o cederlas en régimen de acceso diferido a la propiedad, una vez transcurridos los plazos fijados en los artículos 105 y 131 de este Reglamento, a partir del requerimiento que a tal efecto haga la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

14. La inexistencia en las obras del libro previsto en el artículo 95 de este Reglamento.

15. No hallarse el inmueble asegurado del riesgo de incendio, mientras esté acogido al régimen de protección oficial.

16. No entregar a los adquirentes o inquilinos la copia o el original de los contratos celebrados, según los casos, así como a los primeros la copia de la cédula de calificación definitiva, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 de este Reglamento.

C) Se reputarán como infracciones muy graves:

1. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibida en el artículo 112 de este Reglamento.
2. La percepción de cantidad anticipada a cuenta del precio de venta de las viviendas sin acomodarse a las condiciones establecidas en el artículo 114 de este Reglamento.
3. La transmisión por actos «inter vivos» de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que hubieran sido calificadas provisionalmente, así como la cesión de la titularidad del expediente sin haber obtenido autorización expresa del Instituto Nacional de la Vivienda.
4. La ejecución de obras antes o después de obtener la calificación definitiva, con infracción de lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas del Instituto Nacional de la Vivienda.
5. La inexactitud en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras.
6. La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las «Viviendas de Protección Oficial».

Cuando dichos vicios o defectos sean consecuencia de acciones u omisiones culpables de las citadas personas, o la obra se haya ejecutado con infracción manifiesta de las ordenanzas técnicas y normas constructivas se incurrirá además en la responsabilidad mencionada en el apartado c) del artículo 155 de este Reglamento.

7. Las acciones u omisiones de cualquier clase por parte de promotores y constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad prevista en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación y construcción idóneos.
8. La omisión del visado en las Delegaciones Provinciales de los contratos a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.
9. La publicidad de venta de «Viviendas de Protección Oficial» con infracción de los requisitos exigidos en el artículo 113 de este Reglamento.
10. El incumplimiento de los requerimientos a que se refieren los artículos 163, 164, 166 y 167, que le hubieren sido formulados al infractor en resoluciones dictadas en expediente sancionador.

Artículo 154.

El incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de «Viviendas de Protección Oficial» se considerará como infracción, aunque no esté comprendida en el artículo anterior. Su calificación como leve, grave o muy grave se hará por el órgano que resuelva el expediente, teniendo en cuenta la trascendencia de los hechos y el grado de malicia del infractor.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 155.

Las infracciones definidas en los artículos anteriores serán sancionadas:

1.ª Con multa de hasta 5.000 pesetas, las leves.
2.ª Con multa de hasta 50.000 pesetas, las graves.
3.ª Con multa de hasta 250.000 pesetas, las muy graves.

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrá imponer además las sanciones siguientes:

a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativas o Entidades benéficas.

b) Pérdida de todas o alguna de las condiciones especiales del préstamo complementario expresadas en el artículo 50 y conversión de la subvención, prima o anticipo en préstamos ordinarios, cuando estos beneficios se hayan hecho efectivos por el Instituto Nacional de la Vivienda.

c) Inhabilitación temporal de dos a diez años para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial en calidad de técnicos, promotores constructores y encargados de obras.

d) Descalificación de la vivienda, con los efectos determinados en el artículo 152. Esta sanción se impondrá necesariamente cuando exista cualquiera de las infracciones señaladas en los números 6, 8 y 9 del apartado B) del artículo 153 de este Reglamento y siempre que el infractor sea el propietario o el uso indebido se haya realizado con consentimiento o autorización expresa de aquél. En otro caso, sin perjuicio de que el inquilino o usuario incurran en las sanciones procedentes, el propietario deberá ejercitar la pertinente acción de desahucio de acuerdo con lo establecido en las causas segunda y sexta del artículo 138 de este Reglamento.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los expedientes sancionadores podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado y a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables. La responsabilidad de los infractores será solidaria tanto en relación con el pago de las multas impuestas como de las demás sanciones y obligaciones contenidas en este artículo.

Art 156.

Si en un solo expediente sancionador concurrieren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, podrá imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Las sanciones de multa a que se refiere el artículo anterior podrán imponerse en su cuantía máxima por cada infracción cometida, aun cuando concurran varias en un mismo expediente sancionador.

Para la imposición de sanciones a efecto de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa se tendrán en cuenta la trascendencia de los hechos, así como las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad, y especialmente la reincidencia y reiteración.

Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores

Artículo 157.

La imposición de sanciones se llevará a cabo previa instrucción del oportuno expediente, salvo las que no excedan de 500 pesetas por infracciones leves.

Los expedientes sancionadores podrán iniciarse:

a) Por denuncia. La formulación de denuncia por los arrendatarios o beneficiarios no les exime de la obligación de hallarse al corriente en el pago de la renta o de la cuota de amortización correspondiente y de las complementarias por servicios.

b) De oficio, por la propia Administración.

En ambos casos el procedimiento deberá incoarse por Orden del Ministro o del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 158.

Antes de acordar la incoación del expediente se podrá llevar a efecto la información reservada a que se refiere el artículo 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo, a la

vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de las actuaciones o la incoación del expediente.

Será órgano competente para disponer la práctica de dicha información y el archivo de las actuaciones la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

La incoación del expediente, en su caso, se acordará de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 159.

En la Orden en que se acuerde incoar el expediente se nombrará Instructor y Secretario, cuyas designaciones se notificarán al expedientado y al denunciante, en su caso.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas pruebas y situaciones estime conveniente para el esclarecimiento de los hechos y determinación de responsabilidades susceptibles de sanción, estando facultado para solicitar de las Delegaciones Provinciales del Ministerio la práctica de cuantas diligencias estime necesarias.

Artículo 160.

Una vez ordenada la incoación del expediente sancionador y en tanto se tramite el mismo y los recursos que contra su resolución procedan, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, en los casos de que se estime la existencia de faltas graves o muy graves, podrá acordar la suspensión de la percepción de los beneficios económicos cedidos al expedientado para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», aun cuando sean distintas de aquellas a que dicho expediente se refiera.

En la resolución de este expediente la Autoridad que lo resuelva acordará lo procedente a tal suspensión.

Artículo 161.

Concluida la práctica de las diligencias a que se refiere el artículo 159, se formulará por el Instructor un pliego de cargos en el que se harán constar los hechos imputados, que se notificará expedientado o expedientados, condecidéndoles el término de ocho días hábiles para que puedan contestarlo y, en su caso, solicitar la práctica de pruebas.

Contestado el pliego de cargos o transcurrido el plazo sin verificarlo y practicadas las pruebas declaradas pertinentes por el Instructor, éste, sin necesidad de dar el trámite de audiencia previsto en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, redactará una propuesta de resolución, que será notificada a los interesados y, en su caso, al denunciante, a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar por escrito cuanto consideren conveniente.

En las propuestas de resolución en que se incluyan la imposición de la obligación de la realización de obras a que se refiere el artículo 155, el Instructor, previo los dictámenes técnicos y elementos de prueba que estime oportunos, determinará las obras que han de ser efectuadas y el plazo preciso para su ejecución.

Artículo 162.

La propuesta a que se refiere el artículo anterior se remitirá, junto con el expediente original, al Director general del Instituto Nacional de la Vivienda para que dicte la correspondiente resolución o eleve el expediente al Ministro del Departamento.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones, salvo cuando proponga la descalificación de la vivienda, en cuyo supuesto se seguirá la tramitación establecida en el artículo 151 de este Reglamento.

Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves procede el recurso de reposición previo al contencioso administrativo, y en las graves y muy graves el de alzada ante el Ministro. Las resoluciones de estos recursos pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades a cuyo reintegro o pago se obligue el expedientado por la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección

General del Instituto Nacional de la Vivienda. Esta consignación podrá sustituirse por aval bancario suficiente, a juicio de la propia Dirección.

Artículo 163.

Una vez acordada la resolución se procederá a su ejecución. A tal efecto, si la sanción impuesta hubiere sido la multa, se requerirá al expedientado a fin de que haga efectivo su importe en papel de pagos al Estado en el plazo de quince caías, con advertencia de que, caso de no efectuarlo, se procederá a su exacción por el procedimiento administrativo de apremio. Vencido este plazo se iniciará dicho expediente, en el que la resolución sancionadora, junto con la certificación de no haberse hecho efectivo el pago de la multa, tendrá el valor y eficacia que el Estatuto de Recaudación confiere a la certificación de descubierto.

No obstante, se suspenderá la ejecución de la resolución cuando se haya interpuesto recurso contra ella y la autoridad que haya de resolverlo acuerde su suspensión, o, en caso de consistir la sanción en multa o pago de cantidad líquida, el interesado consigne su importe o avale el pago en la forma señalada en el artículo 162.

Si se hubiere interpuesto recurso contra la resolución y éste se hubiere desestimado en todo o en parte, se procederá e hacer efectiva, en su caso, la multa con el importe del depósito a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Caja General de Depósitos de 19 de noviembre de 1929.

En el caso de que el recurrente haya constituido aval bancario para garantizar el pago de la multa, una vez resuelto el recurso se requerirá al avalista para que en el término de quince días proceda a hacer efectiva la multa en la forma señalada. Transcurrido este plazo sin haber efectuado el ingreso se procederá contra el avalista por la vía administrativa de apremio y sin que en ningún caso pueda utilizar el beneficio de excusión.

Artículo 164.

Cuando la resolución del expediente sancionador imponga la obligación de reintegrar las cantidades a que se refiere el artículo 155, se requerirá al expedientado para que, en el plazo de quince días, ingrese su importe en el Instituto Nacional de la Vivienda, con el fin de que dicho Organismo proceda a la entrega de las mismas a las personas designadas en la resolución. Vencido este plazo se procederá a la exacción de las referidas cantidades por la vía de apremio regulada por el Estatuto de Recaudación, expidiéndose la certificación de descubierto por los órganos competentes del Instituto Nacional de la Vivienda.

La suspensión de la exacción procederá en los casos y con los requisitos establecidos en el artículo anterior para la del pago de la multa.

En el caso de que se hubiere interpuesto recurso y constituido el depósito a que se refiere el artículo 162, una vez resuelto aquél, se procederá para hacer efectivas las obligaciones impuestas, en la forma prevenida en el artículo anterior, haciéndose con el depósito el correspondiente ingreso en el Instituto Nacional de la Vivienda para que este Organismo proceda a la entrega a los interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, Si la obligación del reintegro hubiere sido garantizada mediante aval bancario, resuelto el recurso se procederá en la forma señalada en el artículo anterior para hacer efectiva la multa, sin otra variación que el importe se ingresará en metálico en dicho Organismo.

Artículo 165.

Cuando por resolución firme se estime el recurso, dejando sin efecto o reduciendo la cuantía de la multa o de las obligaciones de reintegro impuestas en el expediente sancionador, se procederá a la cancelación de los depósitos constituidos, con devolución al depositante de su totalidad o del sobrante que quedase, una vez hechas efectivas las multas y obligaciones del infractor, de acuerdo con las normas establecidas en los dos artículos anteriores.

Artículo 166.

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que pueda prorrogarse por voluntad del infractor la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concederá al infractor un plazo de treinta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

El incumplimiento del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dará lugar a la instrucción de nuevo expediente sancionador con carácter de urgencia en cuanto a preferencias de trámite, plazo, práctica de diligencias y resolución, sin perjuicio de poder aplicar, si se estimara procedente, las multas coercitivas a que se refiere el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo para lograr el cumplimiento de la resolución.

Cuando el requerimiento a que se refiere este artículo sea hecho para la desocupación de la vivienda, vencido el plazo concedido al efecto, se dará cuenta al Gobernador Civil de la provincia, a efectos de lo dispuesto en el apartado b) de la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, o al Organismo o Autoridad a quien corresponda de ser procedente el desahucio administrativo de la misma.

Artículo 167.

En el caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 155, se procederá en el mismo acto de la notificación al expedientado de la resolución a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

La realización de las obras dentro del plazo o de la prórroga, en su caso, podrá dar lugar a que por resolución del Ministro del Departamento se acuerde, a solicitud del interesado la condonación parcial de la multa Impuesta.

Artículo 168.

Si el expedientado no ejecutase las obras en el plazo señalado o en la prórroga concedida, en su caso, o se paralizasen sin causa justificada, se procederá a la ejecución subsidiaria de aquéllas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de remitir, si procediese, testimonio a la jurisdicción ordinaria por si estimara la concurrencia de responsabilidades de orden penal en la actuación del expedientado.

El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda ordenará la ejecución de las obras por dicho Organismo autónomo o delegará en una persona o Entidad la ejecución de las mismas. En cualquiera de ambos casos las obras se realizarán por cuenta y a costa del promotor o propietario sancionado, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda proceder a la exacción cautelar y anticipada, a reserva de la liquidación definitiva del importe de los gastos, daños y perjuicios.

Para determinar el importe de la exacción cautelar, los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda o la persona encargada de la ejecución de las obras procederán a redactar un presupuesto de las que hayan de ser realizadas y una vez aprobado se exigirá su ingreso en la Caja del Instituto Nacional de la Vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 169.

Acordada la descalificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de este Reglamento, el Instituto Nacional de la Vivienda procederá a llevarla a efecto, haciéndolo constar en el expediente sancionador.

Artículo 170.

Para dar efectividad a las sancione; a que se refieren los apartados a) y e) del artículo 155 de este Reglamento, la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda comunicará, a los efectos oportunos, la resolución a los Organismos sindicales, profesionales o corporativos en los que estén encuadrados o a los que pertenezcan los

sancionados. Del mismo modo se comunicará a los órganos del Ministerio de la Vivienda que hayan de tramitar los expedientes de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para que no permitan la intervención en tales expedientes a los infractores por el concepto en que hayan sido sancionados, de acuerdo con lo dispuesto en la resolución.

CAPÍTULO VIII

Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo 171.

El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y bajo la alta dirección del titular del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda estará regido por un Director general, que será nombrado y separado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

El Director general ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; será Jefe superior de los servicios, correspondiéndole autorizar los gastos y ordenar los pagos propios del Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 172.

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes, constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administrará su patrimonio con autonomía, dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 173.

La administración del patrimonio, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones enumeradas en el artículo anterior se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas de 26 de diciembre de 1958.

Artículo 174.

El Instituto Nacional de la Vivienda establecerá Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de Inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

Artículo 175.

Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.–Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, sindicatos, sociedades y particulares.

Segundo.–Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.–Una cuarta parte de los siguientes recargos que han sustituido el de la décima en la contribución territorial e impuesto industrial autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935:

– En la Contribución Territorial Rústica, el de 0,60 sobre la base liquidable para prevención del paro obrero, a que se refiere el artículo 29, apartado a) del texto refundido de dicha Contribución, aprobado por Decreto 2230, de 23 de julio de 1966.

– En la Contribución Territorial Urbana el del 8 ó el del 10 por 100 sobre la cuota (este último aplicable en el régimen transitorio de esta Contribución), regulados en los artículos 29, apartado b), número 2 y 49. apartado b). número 2 del texto refundido de esta contribución, aprobado por Decreto 129/1966, de 12 de mayo.

– En el Impuesto sobre Actividades y Beneficios Industriales y Comerciales, el recargo especial para prevención del paro obrero a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley reguladora de este Impuesto, aprobado por Decreto 3313/1966, de 29 de diciembre.

Cuarto.–El producto de la emisión de títulos de la Deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

Quinto.–Un 70 por 100 del total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma dispuesta en la legislación especial en la materia.

Sexto.–Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Artículo 176.

Las disposiciones que con carácter general se establecen en este capítulo se desarrollarán en el Reglamento de Régimen interior del Instituto Nacional de la Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

Primera.

Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor del presente Reglamento y, por tanto, de la Ley de «Viviendas de Protección Oficial», declarándose de oficio su caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

Segunda.

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición anterior, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes derogadas por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva continuarán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva, en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de este Reglamento en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo 100 quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

Tercera.

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» se someterán al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador establecidos en la misma y en este Reglamento, considerándose como «Viviendas de Protección Oficial» a todos los efectos, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, será el establecido en las respectivas calificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición anterior.

Cuarta.

Los alquileres y la repercusión del coste de los servicios en los inquilinos de viviendas construidas al amparo de los regímenes de Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas Bonificables y de clase media, Viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas, y de Tipo Social, que quedan derogados de acuerdo con la disposición final de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y que estén calificadas definitivamente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se podrán actualizar, sin efecto retroactivo, con arreglo a las siguientes normas:

A) Las rentas de las viviendas construídas al amparo de los regímenes de casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas de Tipo Social, Bonificables y de clase media se actualizarán aplicando a la renta fijada en la resolución o título de calificación definitiva o a la que realmente se satisfaga en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento si fuera menor que aquélla, las revisiones autorizadas para las rentas de las viviendas sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos por los Decretos de 17 de mayo de 1952, 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958, 6 de septiembre de 1961 y 16 de junio de 1965, de acuerdo con las normas contenidas en estas disposiciones y con lo que se establece en la norma D) de la presente transitoria.

B) En las Viviendas de Renta Limitada del Grupo I la renta legal o la que efectivamente satisfaga el arrendatario, si fuera menor que ésta, se incrementará en los porcentajes que a continuación se establecen, teniendo en cuenta la fecha de la respectiva calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta 17 de noviembre de 1960, 15 por 100.
– Las calificadas a partir de 18 de noviembre de 1960 hasta 3l 7 de septiembre de 1963, 5 por 100.

En las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, la actualización se llevará a cabo aplicando los siguientes porcentajes, según la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta el 11 de abril de 1957, 28,50 por 100.
– Las calificadas a partir del 12 de abril de 1957 hasta el 7 de enero de 1961, 21,50 por 100.
– Las calificadas a partir del 8 de enero de 1961 hasta el 23 de septiembre de 1963, 17,50 por 100.
– Las calificadas desde al 34 de septiembre de 1963 hasta el 2 de julio de 1966. 10,20 por 100.

C) Las cantidades que el propietario satisfaga por razón de servicios, o suministros de que disfrute el inquilino por este concepto se actualizarán sin efecto retroactivo con los incrementos que las mismas hayan experimentado desde la fecha de celebración del contrato, cualquiera, que sea el régimen de protección a que la vivienda esté acogida.

D) El incremento de la renta que como consecuencia de las normas contenidas en esta disposición transitoria hayan de satisfacer los arrendatarios, se hará efectivo a los propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, dividiendo el que resultare en las siguientes fracciones, que incrementarán sucesivamente por trimestre, vencidos las rentas que el arrendatario viniere satisfaciendo en dicha fecha:

– En cada uno de los dos primeros trimestres, el 20 por 100 del incremento total.
– En cada uno de los cuatro trimestres siguientes, un 15 por 100 del incremento total.

E) Para todas las viviendas a que esta disposición se refiere serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 122 y 123 de este Reglamento, una vez actualizadas las rentas, y el coste de los servicios, si procediese, incluso para aquellas revisiones que se autoricen en el período de tiempo señalado en la norma anterior, en cuyo supuesto serán exigibles una vez vencido el último trimestre a que se refiere la norma D) de la presente disposición.

Quinta.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas subvencionadas que se califiquen debidamente con posterioridad a 1 de enero de 1969 se ajustarán a lo establecido en este Reglamento siempre que los promotores hayan cumplido los plazos de presentación de preceptos y de ejecución de obras fijados en la aprobación de la solicitud y en la calificación provisional. Si hubieren obtenido prórroga en los referidos plazos, los indicados precios y rentas se fijarán de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente de esta disposición.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas que se construyan al amparo de cualquiera de los restantes regímenes de protección que habiendo obtenido la calificación provisional no estén calificadas definitivamente a la entrada en vigor de este Reglamento, se fijarán en la calificación definitiva, de conformidad con las normas vigentes en la fecha de calificación provisional.

La revisión de las rentas a que se refiere esta disposición se efectuará aplicando los preceptos contenidos en los artículos 122 y 123 de este Reglamento.

Sexta.

En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura en desarrollo de planes nacionales de viviendas continuarán vigentes los beneficios económicos y forma de pago establecidos en el Decreto-ley de 10 de agosto de 1955 y Decreto-ley de 9 de abril de 1956.

Cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar las disposiciones del Decreto de 12 de abril de 1962 tanto para el encargo del del proyecto y ejecución de la obra como para la financiación de las «Viviendas de Protección Oficial».

Séptima.

Queda subsistente la Ley de 28 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las Entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo 22 de este Reglamento, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de este Reglamento en cuanto a construcción, uso y conservación, aprovechamiento y sanciones.

En casos excepcionales, previa autorización del Ministro del Departamento, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para hacer efectivo el premio, adquirir viviendas de cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22.

Octava.

Las sociedades actualmente inscritas en el registro especial de Entidades inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones de la ley de Viviendas de Protección Oficial y de este Reglamento.

Novena.

Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior que no serán afectados en su perjuicio por el presente texto reglamentario.

Décima.

Las normas contenidas en la sección tercera del capítulo II serán aplicables tanto a los terrenos que se adquieran en el futuro como a los que en la actualidad pertenezcan al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos y las situaciones de hecho creadas con anterioridad al 25 de mayo de 1962, fecha en que fué publicado el Decreto 1105/1962, de 17 de mayo.

Undécima.

Las normas contenidas en los artículos 141 y 142 de este Reglamento se aplicarán a los expedientes de desahucio administrativo, pendientes de resolución, cualquiera que sea el estado de tramitación en que se hallen a la entrada en vigor del presente texto reglamentario.

Duodécima.

El precio medio de ejecución material por metro cuadrado de los edificios a que se refieren los Decretos 736 y 737/1962, de 5 de abril, no podrá exceder de la cantidad que resulte de aplicar al módulo definido en el artículo 5, apartado 1) de este Reglamento, el coeficiente tres (3).

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

A la entrada en vigor de este Reglamento quedarán derogadas las disposiciones relacionadas en el apartado primero del anexo de este Reglamento, quedando subsistentes las que se enumeran en el apartado segundo del mismo.

Segunda.

Este Reglamento comenzará a regir el día 1 de enero de 1969.

ANEXO I

Disposiciones derogadas

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	8- 7-1922	Aprobatorio del Reglamento de Casas Baratas.
O.	7-11-1924	Sobre vigor y aplicación del Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
D.	30-10-1925	Que modifica el Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
O.	20-12-1927	Que aprueba el Reglamento de Casas para Funcionarios.
O.	11- 5-1928	Sobre amortización o intereses de casas baratas adquiridas en propiedad.
D.	30- 6-1931	Sobre valoración y beneficios de casas baratas y económicas.
D.	5- 1-1933	Sobre condiciones de los beneficiarlos de casas baratas y económicas.
O.	14-12-1933	Sobre beneficios a casas baratas y económicas.
D.	15-8-1934	Aprobatorio del Reglamento del Patronato de Política Social Inmobiliaria.
O.	21-12-1934	Sobre beneficiarios de casas baratas y económicas.
D.	30- 1-1935	Sobre préstamos a las casas baratas.
D.	11- 7-1935	Que estructura el Patronato de Política Social Inmobiliaria.
D.	13-10-1938	Sobre Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas.
D.	8- 9-1939	Aprobatorio del Reglamento de Viviendas Protegidas.
D.	15-12-1939	Sobre anticipos a viviendas protegidas agrícolas y de labradores.
O.	27-11-1941	Sobre calefacción en edificios acogidos a la Ley del Paro.
D.	10-11-1942	Sobre limitaciones de los edificios acogidos a la Ley del Paro.
D.	10-11-1942	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D.	27-11-1942	Sobre calefacción en viviendas acogidas a la Ley del Paro.
D.	6- 4-1943	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas.
O.	30-10-1943	Sobre calefacción a viviendas acogidas a la Ley del Paro.
O.	15-11-1943	Sobre terrenos para viviendas protegidas.
D.	31- 3-1944	Sobre desvinculación, casas baratas, económicas y similares.
D.	31- 3-1944	Sobre urbanización de barriadas de viviendas protegidas.
O.	10- 5-1944	Sobre desvinculación de casas baratas económicas y similares.
D.	29- 9-1944	Sobre límites presupuestarios de casas militares.
D.	23-12-1944	Sobre límite presupuestario de viviendas protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre viviendas protegidas rurales.
D.	3- 2-1945	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre desahucio de viviendas protegidas por falta de pago.
O.	10- 4-1945	Sobre locales comerciales en viviendas protegidas.
D.	13- 4-1945	Sobre desahucios por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	25- 5-1945	Sobre desahucios de Casas Baratas del Ministerio de la Gobernación.
O.	15- 6-1945	Sobre préstamos en viviendas de clase media.
O.	26- 7-1945	Sobre beneficios fiscales a viviendas de clase media.
D.	22- 3-1946	Sobre préstamos a casas de la Armada.
D.	9- 8-1946	Sobre límite presupuestario en casas de la Armada.
O.	17- 3-1947	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O.	21- 3-1947	Sobre viviendas rurales.

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
O.	29- 4-1947	Sobre exhibición de la Resolución de bonificables.
O.	2- 6-1947	Sobre aplicación del Decreto-ley de 7 de marzo de 1947.
D.	6- 6-1947	Sobre reintegro de préstamos para viviendas protegidas.
D.	4- 7-1947	Sobre casas-cuartel de la Guardia Civil.
O.	29-11-1947	Sobre sanciones en viviendas de Ley del Paro y bonificables.
O.	12- 2-1948	Sobre límites presupuestarios de viviendas protegidas de Empresas.
O.	14- 4-1948	Sobre normas de aplicación de la Ley de bonificables de 25 de noviembre de 1944.
D.	25- 6-1948	Sobre prohibición venta por pisos en casas de Ley del Paro.
O.	2- 2-1949	Normas de aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto-ley, de 19 de noviembre de 1948, de viviendas bonificables.
D.	16- 7-1949	Sobre desahucio en viviendas de Auxilio Social.
D.	21- 4-1950	Sobre primas a viviendas protegidas.
D.	19- 5-1950	Sobre cesión de las vías públicas a los Ayuntamientos.
D.	21- 7-1950	Sobre bonificaciones tributarias en viviendas protegidas.
O.	29- 7-1950	Sobre primas a la construcción de viviendas bonificables.
D.	10-11-1950	Sobre límite presupuestario en viviendas protegidas.
D.	16-12-1950	Sobre plazo de terminación de viviendas bonificables.
D.	16-11-1951	Que amplía el límite presupuestario para las viviendas protegidas con aportación de prestación personal sobre concesión de auxilios a viviendas y obras comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización.
D.	21- 3-1952	Sobre procedimiento de desahucio por las Empresas de viviendas construidas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas promovidas por las Empresas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre beneficios otorgables a las Cooperativas de edificación.
D.	12-12-1922	Sobre garantías de auxilios o préstamos concedidos al Instituto Nacional de Colonización.
D.	20- 7-1954	Que desarrolla las disposiciones transitorias de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
O.	26-10-1954	Sobre aplicación de exenciones tributarias a las viviendas de tipo social construidas por la Obra Sindical del Hogar.
O.	22-12-1954	Sobre aplicación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada a los expedientes de viviendas protegidas.
D.	14- 1-1955	Que establece los límites presupuestarios para las viviendas protegidas.
O.	14- 1-1955	Sobre concesión de préstamos del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a los promotores de viviendas bonificables.
D.	24- 6-1955	Reglamento de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
O.	12- 7-1955	Sobre valor tipo de la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
D.	3-10-1955	Sobre la composición de los Consejos Provinciales de la Vivienda.
O.	22-10-1955	Sobre la delegación de facultades del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	5-11-1955	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	11-11-1955	Que regula la cesión en amortización de las viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	17- 3-1956	Sobre calificación definitiva de viviendas bonificables.
O.	13- 4-1956	Coordinación con Ayuntamientos en expedientes de construcción de viviendas de renta limitada.
D.	13- 4-1956	Normas de concesión de préstamos para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	27- 7-1956	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	21- 8-1956	Sobre la concesión de préstamos bancarios para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 9-1956	Sobre construcción de viviendas para su personal por Empresas radicadas en Barcelona.
D.	14- 9-1956	Sobre construcción de viviendas a través del Patronato de Casas Militares.
O.	24-10-1956	Sobre concesión de préstamos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	14-12-1956	Sobre régimen transitorio de los expedientes de viviendas bonificables.
D.	17- 1-1957	Sobre concesión de préstamos por las Cajas de Ahorro para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	25- 1-1957	Sobre exención de cédulas de habitabilidad a viviendas de renta limitada.
O.	4- 2-1957	Sobre concesión de préstamos por las Bancas privadas para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	3- 4-1957	Que regula la tramitación de proyectos de viviendas unifamiliares.
D.	5- 4-1957	Sobre concesión de anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	11- 4-1957	Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.
D.	4- 6-1957	Sobre organización de la Dirección General de la Vivienda.
O.	12- 6-1957	Sobre régimen transitorio de viviendas bonificables.
D.	14- 6-1957	Sobre prórroga del plazo de construcción de viviendas bonificables.
O.	9-10-1957	Que regula la sobre tasa por calefacción en viviendas bonificables.
D.	22-11-1957	Sobre viviendas subvencionadas en plan de Urgencia Social de Madrid.
O.	3-12-1957	Reguladora de las viviendas subvencionadas en Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	24- 1-1958	Sobre extensión de las viviendas subvencionadas a todo el territorio nacional.
O.	1- 2-1958	Que regula las viviendas subvencionadas.
O.	1- 3-1958	Que regula las viviendas subvencionadas.
D.	21- 3-1958	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Barcelona.
O.	12- 7-1958	Sobre condiciones de venta de viviendas subvencionadas.
D.	5- 9-1958	Aprobatorio del Plan Provisional de Urgencia Social de Vizcaya.
D.	10-10-1958	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Asturias.
D.	169. 29-1-1959	Sobre alquiler de las viviendas subvencionadas.
O.	5- 3-1959	Sobre clasificación de las viviendas subvencionadas.
D.	877. 27-5-1959	Sobre límite de préstamos a Empresas obligadas a construir viviendas para su personal.
D.	823. 27-5-1959	Sobre aplicación del Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	676. 27-5-1959	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Vizcaya.
D.	1126. 18-6-1959	Sobre anticipos del Instituto Nacional de la Vivienda en expedientes promovidos por Patronatos de Casas de Funcionarios.
D.	1130. 9-7-1959	Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamos hipotecarios en viviendas de renta limitada.

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	1143. 9-7-1959	Sobre régimen transitorio de las viviendas bonificables en Asturias.
O.	23- 7-1959	Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamo hipotecario en viviendas de renta limitada.
D.	2332. 2412-1959	Sobre acumulación de expedientes de viviendas subvencionadas.
D.	151. 28-1-1960	Sobre alquileres de viviendas subvencionadas.
D.	241. 18-2-1960	Sobre sanciones por infracción del régimen de viviendas de protección oficial.
D.	1448. 21-7-1980	Sobre terminación de viviendas del Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	1451. 21-7-1960	Préstamos a subvencionadas en la Obra Sindical del Hogar.
D.	2158. 17-11-1960	Sobre alquileres y venta de viviendas de renta limitada.
O.	7- 1-1961	Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.
O.	24- 1-1961	Que modifica el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	607. 5- 41981	Que modifica el artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	696. 13-4-1961	Sobre construcción de viviendas de tipo social en Barcelona.
D.	1099. 28-6-1961	Sobre ampliación de beneficios a viviendas subvencionadas.
O.	9- 8-1961	Sobre placas en inmuebles de renta limitada.
D.	1617. 6-9-1961	Aplicación del régimen de viviendas de renta limitada en Ifni, Sahara, Fernando Poo y Río Muni.
D.	1723. 8-9-1961	Sobre ventas y arrendamiento de viviendas construidas por las Empresas para su personal.
D.	2637. 21-12-1961	Sobre requisitos para la enajenación de viviendas de protección estatal.
D.	260. 1-2-1962	Que regula la construcción de viviendas de Ministerios Civiles.
O.	28- 2-1962	Sobre licencias municipales en viviendas de protección estatal,.
D.	535. 15-3-1962	Que modifica el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	534. 15-3-1962	Sobre alquiler de viviendas subvencionadas.
D.	655. 29-3-1962	Sobre Alquiler de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	654. 29-3-1962	Sobre beneficios a viviendas construidas por Patronatos Provinciales y Municipales de Viviendas para Funcionarios.
O.	10- 4-1982	Sobre préstamos por Cajas de Ahorro.
D.	789. 12-4-1962	Sobre financiación de viviendas para atender necesidades graves y apremiantes de carácter social.
D.	1105. 17-5-1962	Sobre enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	3331. 13-12-1962	Sobre promoción por los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial.
D.	3493. 27-12-1962	Sobre rehabilitación de calificaciones de proyectos de viviendas adjudicadas a los acreedores.
D.	9. 3- 1-1963	Sobre publicidad y percibo de cantidades a cuenta en viviendas de protección estatal.
D.	253. 31-1-1963	Sobre régimen de alojamientos provisionales construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	344. 21-2-1963	Sobre ejecución de obras para subsanar defectos construcción viviendas protección oficial.
D.	345. 21-2-1963	Por el que se determina el límite del coste de las viviendas de tipo social.
D.	1592. 4-7-1963	Sobre alquileres de ley viviendas subvencionadas.
D.	1507. 4-7-1963	Sobre límite de coste de las viviendas en las provincias africanas.
D.	2468. 7-9-1963	Que fija la renta máxima de las viviendas de renta limitada, grupo I.
D.	2467. 7-9-1963	Que fija la cuantía de los préstamos en viviendas subvencionadas.
O.	26- 9-1963	Que fija el valor-tipo de construcción de viviendas de renta limitada.
O.	28- 2-1964	Fijando normas de enajenación de viviendas subvencionadas.
O.	23- 4-1964	Sobre declaración de zonas saturadas de construcción de viviendas de Protección oficial.
O.	17- 6-1964	Que fija las condiciones de los préstamos en viviendas limitadas para venta.
D.	2227. 9-7-1964	Sobre ocupaciones indebidas de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	1479. 30-4-1965	Sobre desahucio en viviendas promovidas por Organismos militares.
D	1443. 3-6-1965	Uso temporal o de más de una viviendas de protección oficial.
D.	1444. 3-6-1965	Sobre publicidad de venta de viviendas de protección oficial.
D.	1445. 3-6-1965	Sobre arrendamiento forzoso de viviendas de protección oficial.
D.	1446. 3-6-1965	Sobre alquileres y financiación de viviendas subvencionadas, salvo el párrafo último de su artículo primero.

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	2243. 22-7-1965	Anulando la facultad de cambiar de régimen de protección.
O.	15- 6-1965	Que regula el crédito oficial para la construcción de viviendas.
D.	3094. 14-10-1965	Sobre desahucio por el Ministerio del Aire.
D.	3189. 28.10-1965	Sobre desahucio por el Ministerio de Marina.
O.	25- 1-1966	Desahucio de viviendas promovidas por Organismos dependientes del Ministerio de Marina.
D.	1484. 16-6-1966	Sobre módulo construcción viviendas segundo grupo, viviendas de renta limitada.
D.	2729. 20-10-1966	Por el que que incluye al Instituto Social de la Marina entre los promotores a quienes el Instituto Nacional de la Vivienda puede ceder directamente terrenos de su propiedad.
O.	11- 1-1967	Fijando el precio de venta de las viviendas de renta limitada del grupo II, tercera categoría.
O.	20- 4-1967	Sobre interpretación del artículo 7 del Decreto 1443/1965, de 3 de junio.
O.	6- 5-1967	Sobre cómputo servicios comunes en la superficie útil de las viviendas de protección oficial.
O.	5- 7-1967	Sobre pago subvención en viviendas de renta limitada subvencionadas.
D.	2141. 22-7-1967	Por el que se fija el límite del porcentaje de las obras de urbanización en relación con el presupuesto de las viviendas.
D.	1022. 9-5-1968	Sobre ejecución de obras para subsanar defectos de construcción en viviendas de protección oficial.

ANEXO II

Disposiciones que quedan vigentes

Anexo al Reglamento		II. Disposiciones que quedan vigentes
A. Poblados dirigidos		
D.	8- 3-1967	Creación de Poblados Dirigidos en Madrid.
D.	8-11-1957	Sobre Poblados Dirigidos en Madrid.
D.	81. 15-1-1959	Modificando el régimen de Poblados Dirigidos.
O.	10- 2-1959	Sobre Gerencias de Poblados Dirigidos.
O.	12- 5-1959	Sobre locales comerciales en Poblados Dirigidos.
D.	2169. 17-11-1960	Sobre locales y servicios complementarios de Poblados Dirigidos.
D.	606. 6- 4-1961	Sobre financiación de Poblados Dirigidos.
B. Papel de fianzas		
D.	11- 3-1949	Sobre depósito de fianzas en el Instituto Nacional de la Vivienda.
C. Convenios		
D.	26-10-1956	Sobre convenios entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Dirección General de Arquitectura.
D.	1651. 23- 9 1959	Sobre actuaciones del Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid en relación con vivienda.
O.	25-10-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con la Gerencia de Urbanización.
D.	2220. 17-11-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con Comisaría Ordenación Urbana de Madrid.
O.	28- 6-1962	Coordinación del Instituto Nacional de la Vivienda y Comisaría de Urbanismo de Barcelona.
D.	232. 11- 2-1965	Modificando el de 23 de septiembre de 1959.
D. Normas orgánicas del I. N. V.		
D.	1317. 6- 6-1968	Sobre reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda.
E. Familias numerosas		
D.	26- 1-1944	Premios a familia numerosa.
D.	9-12-1955.	Que dió nueva redacción al artículo 4 de la Ley de 26 de septiembre de 1941.
F. Locales y terrenos propiedad del I. N. V.		
O.	7- 8-1961	Sobre adjudicación de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	30-10-1963	Sobre adjudicaciones de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	1483. 16- 6-1966	Sobre enajenación terrenos servicios interés público o social.
D.	1953. 22- 7-1967	Por el que se modifica el Decreto anterior.
G. Ordenanzas		
O.	12- 7-1955.	Sobre ordenanzas técnicas y normas constructivas de viviendas de renta limitada.
O.	22- 2-1968	Aprobatoria de ordenanzas adicionales sobre escaleras y chimeneas de ventilación.
H. Edificios de enseñanza		
D.	1094. 22- 6-1961	Sobre construcciones escolares.
O.	24- 5-1962	Que desarrolla el Decreto de 22 de julio de 1961.
I. Edificios del Movimiento		
D.	737. 5- 4-1962	Sobre construcciones de edilicios e instalaciones para Organizaciones del Movimiento en grupos de viviendas de protección estatal.
D.	1187. 30- 4-1964	Sobre creación de cátedras «José Antonio» en los grupos de viviendas de protección oficial.
J. Edificios religiosos		
D.	736. 5- 4-1962	Sobre construcción de edificios religiosos en grupos de viviendas de protección estatal.
K. Expedientes sancionadores		
O.	22-10-1963	Por el que se determina la responsabilidad de los infractores de las normas de construcción de viviendas de protección oficial
L. Inmmobiltarias y benéficas		
O.	5-11-1965	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O.	5-11-1965	(Excepto el artículo cuarto.) Sobre Sociedades inmobiliarias para construcción de viviendas de renta limitada.
M. Módulo de construcción		
O.	2- 7-1966	Fijando módulo de construcción para viviendas de tercera categoría del grupo II.
N. Viviendas de Empresas. Artículo 11 de la Orden 12-7-1956 sobre construcción viviendas para empleados de Empresas.		

§ 10

Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1979-3279

Ilustrísimos señores:

Las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, prevén la posibilidad de que las viviendas sometidas a regímenes anteriores se acojan a lo dispuesto en dicho texto legal.

La urgencia de hacer inmediatamente operativa dicha posibilidad exige la puesta en funcionamiento de los mecanismos necesarios que hagan posible acometer con rapidez y eficacia el cambio al nuevo sistema de las viviendas cuyos expedientes, habiéndose iniciado al amparo de los regímenes anteriores, opten por acogerse al nuevo sistema.

La presente disposición viene a desarrollar las disposiciones transitorias arriba mencionadas fijando la calificación jurídica que corresponderá en el nuevo sistema a las viviendas acogidas a regímenes anteriores, de acuerdo con la situación administrativa en que se encuentren en el momento de solicitar el cambio de régimen.

La determinación de los precios de venta y renta de estas viviendas, la fijación de los plazos para solicitar la calificación definitiva con arreglo al nuevo sistema y los requisitos que los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir para acceder a la ayuda económica personal regulada en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que esta disposición desarrolla, vienen a completar el marco jurídico de actuación para quienes opten por acogerse al nuevo régimen normativo.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.

Únicamente podrán acogerse al nuevo régimen normativo configurado por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, aquellas viviendas que no hayan sido objeto de contrato de compraventa, promesa de venta o compromiso de cesión por cualquier título.

Se exceptúan de este requisito los expedientes acogidos a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, cuyos promotores podrán solicitar el cambio de régimen siempre que:

1.º Medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

2.º El adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en la citada legislación sobre viviendas sociales.

Artículo 2.

De conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, podrán acogerse a lo dispuesto en dicho texto legal las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes anteriores, aun cuando lo fueran en virtud de la opción prevista en la disposición transitoria primera, cuyos expedientes se encuentren en cualquiera de las fases de tramitación que a continuación se especifican:

1. Viviendas pertenecientes al grupo I, II y subvencionadas:

1.a) Expedientes respecto de los cuales se haya efectuado la solicitud inicial a que se refiere el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, pero no la solicitud de calificación provisional.

1.b) Expedientes con solicitud de calificación provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.c) Expedientes respecto de los cuales se hubiera otorgado la calificación provisional, tanto si las obras no han sido aún iniciadas como si se encuentran en fase de ejecución o definitivamente ejecutadas, pero en todo caso sin solicitud de calificación definitiva.

1.d) Expedientes con solicitud de calificación definitiva, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.e) Expedientes que hayan sido objeto de calificación definitiva.

2. Viviendas sociales:

2.a) Expedientes con mera solicitud de calificación objetiva.

2.b) Expedientes con calificación objetiva concedida.

Artículo 3.

Las solicitudes para el cambio do régimen normativo se presentarán dentro del plazo de nueve meses a que se refiere la disposición transitoria tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y en las mismas se hará constar el régimen a que está sometido el expediente de que se trate, su fase de tramitación y el estado de ejecución de las obras.

Igualmente, a la propia solicitud se acompañará declaración jurada acerca de la existencia o no de contrato o compromiso de cesión de las viviendas, así como del compromiso relativo al cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, debiendo adjuntarse, cuando de viviendas sociales se trate, documento en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los supuestos primero y segundo del segundo párrafo del artículo primero de esta disposición.

Las solicitudes deberán formalizarse conforme al modelo oficial que figura como anexo I de la presente Orden.

Artículo 4.

Las solicitudes referidas a los expedientes señalados en el artículo segundo, 1.a), deberán acompañarse de la documentación exigida en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Para el cambio de régimen en los restantes casos enumerados en el citado artículo segundo bastará la simple solicitud, salvo que se trate de viviendas sociales cuya construcción estuviese terminada o viviendas con la calificación provisional o definitiva ya otorgada con arreglo a los regímenes anteriores, en cuyo caso deberán adjuntar a la solicitud el certificado del Arquitecto Director acreditativo de la terminación de las obras o las calificaciones obtenidas, respectivamente.

Artículo 5.

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderán en el acto de presentación de la correspondiente solicitud certificado, según modelo que figura como anexo II de esta disposición, en el que se haga constar que las solicitudes, por cumplir con los requisitos formales exigidos en la presente Orden, han sido admitidas a trámite, contando desde dicha fecha los plazos establecidos en el artículo sexto de esta disposición.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en los artículos tercero y cuarto de la presente disposición, se requerirá al promotor para que lo aporte en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 6.

Las Delegaciones Provinciales deberán resolver las solicitudes, a que se refieren los artículos anteriores, utilizando a tal efecto el modelo que figura como anexo III de esta disposición, en los siguientes plazos y con los efectos que a continuación se especifican:

1.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.a), resolución en el plazo máximo de un mes, considerándose otorgada la calificación provisional conforme a lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, si transcurriera dicho plazo sin que recayera resolución expresa.

2.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.b), resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

3.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.c) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación provisional ya otorgada.

4.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.d) resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

5.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.e) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación definitiva.

6.º Para expedientes comprendidos en el número 2.a) del artículo segundo deberán distinguirse los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

7.º Cuando se trate de los expedientes comprendidos en el número 2.b) del artículo segundo se estará al estado de ejecución de las obras, debiendo distinguir los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando, en su caso, la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

Artículo 7.

Para los casos en los que se otorgue o convalide la calificación provisional con arreglo a lo dispuesto en los números tercero, sexto y séptimo del artículo anterior, los promotores dispondrán de los siguientes plazos máximos a partir de la obtención de la calificación provisional, en orden a efectuar la solicitud de calificación definitiva a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre:

a) Obras sin comenzar: Treinta meses.
b) Obras que no han enrasado cimientos: Veinticuatro meses.
c) Obras con cimientos enrasados: Dieciocho meses.
d) Obras con estructura terminada y cubierta de aguas: Doce meses.
e) Obras terminadas: Un mes.

En estos casos, las solicitudes de calificación definitiva deberán acompañarse de los documentos especificados en los apartados a) a d) del artículo antes citado, caso de que no hubieran sido aportados con anterioridad.

Artículo 8.

Los precios de venta y renta de las viviendas acogidas al nuevo régimen normativo con arreglo a lo establecido en los artículos anteriores serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 3148/ 1978, de 10 de noviembre, a cuyos efectos se tendrá como fecha, de calificación definitiva la de su efectiva concesión, si no la tuviere otorgada en el momento de la solicitud del cambio de régimen, o la de su convalidación, en el caso contrario.

Artículo 9.

1. A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, los titulares de calificación subjetiva de viviendas sociales podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en dicha disposición siempre que tales títulos de calificación subjetiva no hayan caducado, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto, número 1, del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

2. Para acceder a la ayuda económica personal, los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir los requisitos enumerados en el artículo 31 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, salvo los señalados en las letras a) y b) del número 1 de dicho artículo, cuya concurrencia se presumirá en cualquier caso.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.c) del artículo antes citado, cuando se trate de viviendas sociales que hayan optado por acogerse al nuevo régimen y concurran en ellas los requisitos exigidos en el artículo primero de la presente disposición, el precio de venta por metro cuadrado útil de superficie de la vivienda para cuyo acceso los titulares de calificación subjetiva vayan a emplear la ayuda económica personal, podrá ser de hasta 1,1 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, siempre que dicha vivienda disponga de los equipamientos obligatorios previstos en el artículo primero 1.b), del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y Orden ministerial de 24 de noviembre de 1976.

Si los expedientes de las viviendas sociales que opten por acogerse no incluyen la totalidad de los equipamientos obligatorios a los que hacen referencia las disposiciones arriba citadas, se les aplicarán las deducciones Porcentuales acumulables a que se hace referencia en el número 3 del anexo de la Orden de 24 de noviembre de 1976.

Cuando las viviendas sociales no incluyan los equipamientos obligatorios ya citados, su precio de venta, a los efectos de lo previsto en el presente artículo, no podrá ser superior al módulo (M) aplicable vigente.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Póliza	Programa: Expediente núm.: Localidad: Emplazamiento: Promotor.

SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Ilmo. Sr.:

D. ....., mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en ....., representando a .....

a V. I. expone:

1. Que es titular de un expediente de viviendas de protección oficial acogido a:

A) Ley de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963:

- 1.1. Grupo I. ☐
- 1.2. Grupo II. ☐
- 1.3. Subvencionadas. ☐

B) Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio:

- 2.1. Vivienda Social. ☐
- 2.2. Grupo I. ☐

2. Que como tal declara los siguientes datos relativos a la promoción de que es titular:

2.1. Situación administrativa del expediente (1):

		Fecha
A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas:		
a) Con solicitud inicial.	☐	.....
b) Solicitud de calificación provisional.	☐	.....
c) Con calificación provisional.	☐	.....
d) Solicitud calificación definitiva.	☐	.....
e) Con calificación definitiva.	☐	.....
B) Vivienda Social:		
a) Solicitud de calificación objetiva.	☐	.....
b) Con calificación objetiva.	☐	.....

2.2. Identificación del expediente:

A) Número. .....

2.3. Situación económico-financiera:

		Fecha
A) Financiación:		
a) Con financiación por terceros.	☐	.....
b) Sin financiación.	☐	.....
c) Con subvención.	☐	.....

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.

2.4. Características materiales:

A)	Número de viviendas:		.....
B)	Superficie útil de las viviendas:		
	a) Máxima		..... m²
	b) Mínima		..... m²
	c) Media		..... m²
C)	Diseño (2).		.....
D)	Calidad (2).		.....
E)	Situación de las obras (1):		Fecha
	a) Sin comenzar.	☐	.....
	b) Comenzadas y que no han enrasado cimientos.	☐	.....
	c) Con cimientos enrasados.	☐	.....
	d) Con estructura terminada y cubierta de aguas.	☐	.....
	e) Terminadas.	☐	.....
	f) Paradas.	☐	.....

3. Que adjunta los siguientes documentos:

A)	Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.° de la Orden de cambio del Régimen Normativo.	☐
B)	Los señalados en el artículo 4.°, párrafo primero, de la misma Orden ministerial.	☐
C)	Certificado de terminación de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.°, párrafo segundo de la misma Orden ministerial.	☐
D)	El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial.	☐
E)	El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial.	☐
F)	Calificación provisional del expediente, de acuerdo a los regímenes anteriores.	☐
G)	Calificación objetiva de vivienda social.	☐
H)	Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo a los regímenes anteriores.	☐

4. Que la promoción de la que es titular, para la que solicita el cambio, cumple con todo lo establecido por el Real Decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones de desarrollo para que pueda efectuarse el cambio.

Por lo que ruega a V. I. le sea admitida y tramitada la presente solicitud y le sea concedido el cambio a régimen de protección establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria tercera y dentro de los límites establecidos en la disposición transitoria segunda del citado Real Decreto-ley.

En ....., a ..... de ..... de 19.....

EL PROMOTOR,

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.
(2) Reseñar la disposición técnica legal con la que cumplen.

ANEXO II

DELEGACION PROVINCIAL
EN .....

Programa:
Expediente núm.:
Localidad.
Emplazamiento:
Promotor:

RESOLUCION SOBRE ADMISION A TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor .....
Domicilio .....

Número expediente antiguo régimen .....

Examinada la solicitud de Cambio de Régimen por usted cursada con fecha ..... de ..... de 19....., como promotor del expediente de referencia a los efectos de comprobar que se cumple lo dispuesto en la vigente legislación sobre Viviendas de Protección Oficial, se han observado las incidencias siguientes:

☐ Ha sido presentada la documentación preceptiva y está completa.
En consecuencia queda ADMITIDA A TRAMITE la solicitud, lo que CERTIFICA el presente escrito.
☐ No se ha presentado alguno de los documentos reseñados al dorso en los recuadros siguientes:
.....

En consecuencia, NO SE ADMITE A TRAMITE la solicitud, significándole que de conformidad con lo dispuesto en la Orden de Cambio de Régimen Normativo, si en el plazo de diez días a que hace referencia el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo, no subsanare las faltas mencionadas, se procederá a archivar el expediente sin más trámite, considerándose a todos los efectos DENEGADA la solicitud de cambio de régimen para el expediente de referencia.

EL DELEGADO PROVINCIAL,

1. Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.° de la Orden de Cambio de Régimen Normativo. ☐
2. Alguno o todos los documentos a que se refiere el artículo 4.°, párrafo primero, de la misma Orden ministerial. ☐
   2.1. Los que acrediten la personalidad del solicitante, y, en su caso, la representación que ostente. ☐
   2.2. 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. ☐
   2.3. 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. ☐
   2.4. Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles para el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación. ☐
3. Certificado de finalización de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.° párrafo segundo, de la misma Orden ministerial. ☐
4. El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. ☐
5. El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.° de la misma Orden ministerial. ☐
6. Calificación provisional del expediente, de acuerdo con los regímenes anteriores. ☐
7. Calificación objetiva de vivienda social. ☐
8. Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo con los regímenes anteriores. ☐

ANEXO III

DELEGACION PROVINCIAL
EN .....

Programa:
Expediente núm.:
Localidad:
Emplazamiento:
Promotor:

RESOLUCION SOBRE SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor .....
Domicilio .....

Número expediente antiguo régimen .....
Número expediente régimen 31/1978 .....

1. Examinada la solicitud de cambio de régimen de Viviendas de Protección Oficial, por usted cursada con fecha ..... de . ... de 19....., como promotor de viviendas en la siguiente situación:

		Fecha
A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas:		
a) Con solicitud inicial.	☐	.....
b) Solicitud de calificación provisional.	☐	.....
c) Con calificación provisional.	☐	.....
d) Solicitud calificación definitiva.	☐	.....
e) Con calificación definitiva.	☐	.....
B) Vivienda Social:		
a) Solicitud de calificación objetiva.	☐	.....
b) Con calificación objetiva.	☐	.....

2. Se procede a:

☐ 2.1. La denegación de cambio de régimen por los motivos que se aducen en el documento adjunto.

☐ 2.2. Concesión de cambio de régimen pasando el expediente, a partir de esta fecha, a estar acogido al régimen legal establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, en la situación administrativa siguiente:

		Fecha
A) Con calificación provisional.	☐	.....
B) Con calificación definitiva.	☐	.....

3. En su caso, los plazos para efectuar la solicitud de calificación definitiva a partir de la fecha de calificación provisional en el nuevo régimen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.° de la Orden de Cambio de Régimen Normativo, serán los siguientes:

A) Obras sin comenzar:	
Treinta meses.	☐
B) Comenzadas y sin enrasar cimiento:	
Veinticuatro meses.	☐
C) Con cimientos enrasados:	
Dieciocho meses.	☐
D) Con estructura terminada y cubierta de aguas:	
Doce meses.	☐
E) Terminadas:	
Un mes.	☐

4. En su caso se adjunta el documento acreditativo de la nueva situación en el régimen establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones que lo desarrollan:

A) Calificación provisional.	☐
B) Cédula de calificación definitiva.	☐

5. A partir de esta fecha las viviendas acogidas al nuevo régimen gozarán de los beneficios y cumplirán con las obligaciones que establece el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones de desarrollo, sin perjuicio de lo establecido para las viviendas que cambien de régimen normativo de protección.

Lo que certifico a los efectos oportunos en ....., a ..... de ..... de 197...

EL DELEGADO PROVINCIAL DEL MINISTERIO
DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO,

§ 11

Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 111, de 9 de mayo de 1970
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1970-527

Ilustrísimo señor:

La Orden ministerial de 20 de mayo de 1969 aprobó, bajo su denominación de Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, el texto de las Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas para viviendas de renta limitada, adaptándolo al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y de su Reglamento.

Dicha adaptación tenía, como se expresaba en el preámbulo de la Orden citada, carácter meramente provisional, en tanto se culminara la compleja y lenta tarea de elaborar unas Ordenanzas definitivas que condensasen y actualizasen las distintas normas existentes sobre la materia; juzgándose, entre tanto, de utilidad a estos efectos la experiencia que se obtuviera de la aplicación práctica de tales Ordenanzas provisionales.

En consecuencia, habiendo puesto de manifiesto dicha experiencia la conveniencia de introducir determinados retoques y modificaciones en las Ordenanzas provisionales actualmente vigentes, se lleva a efecto mediante la presente Orden ministerial.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Artículo 1.

El texto de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por la Orden de 20 de mayo de 1969, queda modificado en la forma que a continuación se inserta.

Artículo 2.

Dicho texto, así modificado, será de aplicación a las viviendas que se construyan al amparo del texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y de su Reglamento, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, y se inicien dentro del programa de construcción para el año 1970 y de los que en lo sucesivo se aprueben.

ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN

ORDENANZA NOVENA

Composición, programa y habitaciones de las viviendas

La vivienda familiar tipo constará como mínimo de tres dormitorios, cocina-comedor y cuarto de aseo compuesto de baño o ducha, lavabo y retrete. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

Se podrán proyectar viviendas de dos dormitorios, de acuerdo con los porcentajes establecidos en los programas anuales de viviendas. La superficie útil de estas viviendas oscilará entre cuarenta y cincuenta metros cuadrados.

Las viviendas cuya superficie útil exceda de noventa metros cuadrados estarán compuestas por un mínimo de seis piezas habitables, incluida la cocina, y dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

Todas las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces.

Quedan prohibidas aquellas otras que sin llenar una necesidad funcional, encarezcan innecesariamente la construcción.

ORDENANZA UNDÉCIMA

Altura de la edificación

En la construcción de viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial regirán las Ordenanzas municipales, y si estas no existieran, se aplicarán los siguientes preceptos:

1.º En calle con anchura de cinco o seis metros, se construirán casas de una sola planta.

2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.

3.º En calles con anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.

4.º Las Comisiones Provinciales de Urbanismo deberán fijar los criterios que han de imperar cuando existan dudas en la aplicación de los preceptos anteriores, evitando los abusos que al amparo de Ordenanzas municipales incompletas se pretendan realizar.

5.º Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabados serán:

	Mínima		Máxima	
	Planta baja – Metros	Otras plantas – Metros	Planta baja – Metros	Otras plantas – Metros
Medio rural	2,50	2,40	3,00	2,80
Medio urbano	2,80	2,50	3,60	3,00

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las de las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo el nivel de su pavimento 30 centímetros con respecto al pavimento del portal.

En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por 100 de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

ORDENANZA DUODÉCIMA

Ascensor

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 10,75 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

Esta altura, de acuerdo con las alturas mínimas libres de planta que fijan estas Ordenanzas, permite la construcción de planta baja y tres planta más, o soluciones de

porche, con altura mínima de 2,20 metros, liberando el suelo de edificación (salvo portales y arranque de ascensores), y cuatro plantas normales de viviendas.

Como excepción, en viviendas del segundo grupo, tercera categoría, se autoriza la altura de 11,30 metros, medida en la misma forma que la anterior; esta altura permite la construcción de planta baja y cuatro plantas más.

ORDENANZA DECIMOTERCERA

Dimensiones de los patios

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos siendo «L» el lado menor, en metros, y «S» la superficie, en metros cuadrados.

Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias

Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²	Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²
1	3,00	9,00	10	6,85	80,00
2	3,00	11,00	11	7,50	95,00
3	3,00	13,00	12	8,15	110,00
4	3,00	15,00	13	8,80	130,00
5	3,60	20,00	14	9,45	150,00
6	4,25	30,00	15	10,00	170,00
7	4,90	40,00	16	10,75	195,00
8	5,50	50,00	17	11,40	215,00
9	6,20	65,00			

Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias

Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²	Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²
1	2,00	9,00	10	4,25	80,00
2	3,00	11,00	11	4,70	95,00
3	3,00	13,00	12	5,00	110,00
4	3,00	15,00	13	5,50	130,00
5	3,00	20,00	14	5,90	150,00
6	3,00	30,00	15	6,30	170,00
7	3,00	40,00	16	6,90	195,00
8	3,45	50,00	17	7,10	215,00
9	3,90	65,00			

Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas

Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²	Número de plantas	L Mínimo – m	S mínimo – m²
1	2,00	6,00	10	4,25	33,00
2	3,00	9,00	11	4,70	39,00
3	3,00	9,00	12	5,00	46,00
4	3,00	9,00	13	5,50	54,00
5	3,00	9,00	14	5,90	62,00
6	3,00	13,00	15	6,30	70,00
7	3,00	17,00	16	6,90	80,00
8	3,45	22,00	17	7,10	90,00
9	3,90	27,00			

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores las luces rectas de las habitaciones viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios

colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Instituto Nacional de la Vivienda al solicitar la calificación provisional.

Serán observadas las Ordenanzas municipales que dispongan dimensiones mayores que las que establece esta Ordenanza.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud «L» del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

ORDENANZA DECIMOSEXTA

Superficie de iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. En zonas de clima cálido se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiera.

ORDENANZA DECIMOSÉPTIMA

Superficies mínimas de las habitaciones

En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que se ajustará a las siguientes superficies útiles mínimas:

En viviendas de superficie útil superior a 60 metros cuadrados: 18 metros cuadrados.

En viviendas de superficie útil hasta 60 metros cuadrados: 16 metros cuadrados.

En viviendas de grupo segundo, tercera categoría, podrá reducirse esta superficie a 14 metros cuadrados, cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de las viviendas satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá, como mínimo, seis metros cuadrados, si cuenta con lavadero y si lo tiene aparte, cuatro metros cuadrados.

En el medio rural, puede componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 16 metros cuadrados.

La superficie mínima para dormitorios será de seis metros cuadrados, existiendo, como mínimo, en toda vivienda, un dormitorio de 10 metros cuadrados.

En los retretes, la superficie mínima será de 1,10 metros cuadrados y lado mínimo de 0,80 metros, incluida la bajante, si existe dentro del mismo. Si está unido a los servicios de

aseo, el lado mínimo del recinto de la ducha será de 0,80 metros y la superficie de estos servicios se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómo uso.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

ORDENANZA DECIMONOVENA

Escaleras

Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros.

Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 centímetros.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a estas, será de 25 centímetros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos: Aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 centímetros cuadrados.

En edificios de hasta cuatro plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será incriptible un círculo de 1,30 metros de diámetro.

ORDENANZA VIGÉSIMA QUINTA

Normas constructivas

A) Cimientos.–Se admiten todos los sistemas de cimentación.

B) Muros.–Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo que proporcionan los dichos 12 centímetros de ladrillo macizo.

C) Forjados.–Se autoriza cualquier clase de forjado, salvo los de madera, que se permiten en zonas rurales y previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

D) Cubiertas.–En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones fijadas en la ordenanza trigésima segunda y se asegure una perfecta impermeabilidad recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera solo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización por el Instituto Nacional de la Vivienda.

§ 12

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 91, de 1 de abril de 2020
Última modificación: 29 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4208

[. . .]

Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables

[. . .]

Artículo 9. *Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID- 19». Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará ‘‘ex post’’ por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación.

6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019. Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Artículo 10. *Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atienda y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

Artículo 11. *Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.*

1. Mediante Orden Ministerial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se sustituirá el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el nuevo «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables».

2. Este nuevo programa tendrá por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

3. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas referidas en el apartado anterior y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas.

Artículo 12. *Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.*

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se modificará el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Dicha modificación respetará en su integridad el programa ahora existente, pero incorporando un nuevo supuesto que posibilite destinar las ayudas a la compra de viviendas con objeto de incrementar el parque público de viviendas.

2. Podrán obtener ayudas en este nuevo supuesto las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso social.

Artículo 13. *Autorización para transferir anticipadamente a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de los fondos comprometidos para el año 2020 en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en concreto 346.637.200 euros consignados en la partida presupuestaria 17.09.261N.753, sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquellas ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios.

2. Se autoriza asimismo al citado Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de los fondos comprometidos para el año 2021 en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en concreto 354.255.600 euros, en el primer trimestre de 2021, sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquellas ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios.

Artículo 14. *Autorización para la disposición inmediata de los fondos aún no comprometidos por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

Se autoriza a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla a disponer de los fondos comprometidos por el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y que no hubieran sido comprometidos, a su vez, por las

mismas, para la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Esta autorización se entiende sin necesidad del Acuerdo previo de la Comisión Bilateral de Seguimiento que, de conformidad con el apartado 5 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, debiera formalizarse para redistribuir las aportaciones estatales entre los distintos programas del Plan. Esta Comisión dará cuenta a posteriori de la redistribución generada como consecuencia de la disposición de fondos referida en este artículo.

Artículo 15. *No sujeción del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual a la cofinanciación autonómica establecida en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla comprometan en el programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

[. . .]

Disposición adicional segunda. *Aplicación de las condiciones generales del Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

A los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que se relacionan en este real decreto-ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación, les serán de aplicación las disposiciones que, con carácter general, se regulan en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, salvo las salvedades específicas reguladas en este real decreto-ley.

Disposición adicional tercera. *Incorporación de nuevos programas de ayuda a los convenios suscritos entre el entonces Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que se relacionan en este real decreto-ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación, podrán ser objeto de los convenios suscritos entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Podrán, por tanto, ser financiados con cargo a los fondos comprometidos por ambas administraciones en dichos convenios.

A tal efecto, las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, reguladas en el artículo 74 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en la cláusula decimoquinta de cada convenio que para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 suscribió el entonces Ministerio de Fomento con cada Comunidad autónoma y con Ceuta y Melilla, podrán incorporar los nuevos programas de ayuda en los reajustes presupuestarios que acuerde sobre el inicialmente previsto, entre los distintos programas, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden puedan suponer un incremento en las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

Disposición adicional cuarta. *Reajustes en el reparto de los fondos disponibles en cada convenio entre los programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 sobre el reparto inicialmente previsto.*

La Comisión Bilateral de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que ya estén suscritos o que se vayan a suscribir entre el entonces Ministerio de Fomento, hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y las Comunidades Autónomas o las

Ciudades de Ceuta y de Melilla para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidas en su caso sus eventuales modificaciones, podrá acordar reajustes en el reparto de fondos inicialmente previsto entre los distintos programas de ayuda, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que los reajustes en el reparto puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

Estos acuerdos de reajuste en el reparto de fondos entre programas se podrán producir incluso con posterioridad a la finalización del ejercicio objeto de reajuste, especialmente con motivo de la liquidación de los convenios de colaboración.

Disposición adicional quinta. *Comprobación de requisitos para la concesión de ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de cualquier ayuda al alquiler financiada con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidos los del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, podrán ser verificados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos.

2. Las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla que como consecuencia de la comprobación de los requisitos con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda y, en su caso, al pago total o parcial de la misma detecten su incumplimiento, habrán de resolver la anulación o suspensión de la concesión de la ayuda desde la fecha en la que se hubiere producido el incumplimiento y solicitar, en su caso, el reintegro o devolución que procediere conforme a la normativa de aplicación.

[. . .]

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio aplicable al programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de la vivienda.*

Las ayudas reconocidas al amparo del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual mantienen sus efectos por el plazo total y la cuantía total por las que fueron reconocidas.

A partir de la entrada en vigor de la Orden Ministerial que desarrolle el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas al amparo del programa ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, pudiendo las mismas acceder a las ayudas reguladas al amparo del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

[. . .]

Disposición final novena. *Aportación financiera estatal adicional al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100 millones de euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en el crédito presupuestario 17.09.261N.753 «Subvenciones estatales. Planes de Vivienda» correspondiente al ejercicio 2020. Esta dotación será implementada de inmediato al importe comprometido para el ejercicio 2020 por el Ministerio de Fomento, hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. El reparto de esta dotación entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla se realizará con los mismos porcentajes que acordó la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

3. Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir con urgencia a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla el 100% de esta dotación sin esperar a la adquisición del compromiso financiero por parte de aquéllas, ni a cualquier otro requisito exigido en los convenios. Por lo que respecta a la Comunidad Foral de Navarra y al País Vasco, las ayudas que correspondan se negociarán en el seno del concierto navarro y el cupo vasco, respectivamente.

Disposición final décima. *Habilitación para el desarrollo y modificación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Se habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Se habilita asimismo a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

Disposición final undécima. *Desarrollo reglamentario y ejecución.*

Se habilita al Gobierno y a las personas titulares de los departamentos ministeriales, en el ámbito de sus competencias, a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto-ley.

Disposición final duodécima. *Vigencia.*

1. Con carácter general, las medidas previstas en el presente real decreto-ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este real decreto-ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

2. Sin perjuicio de lo anterior la vigencia de las medidas previstas en este real decreto-ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante real decreto-ley.

Disposición final decimotercera. *Entrada en vigor.*

El presente Real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado a excepción del artículo 37, sobre Medidas de restricción a las comunicaciones comerciales de las entidades que realicen una actividad de juego regulada en la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, que entrará en vigor a los dos días de la citada publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

[. . .]

§ 13

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 101, de 11 de abril de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2020-4412

Debido a la rapidez en la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, a escala nacional e internacional, el Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

La pandemia de COVID–19 está generando un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables para los que se hace necesaria la readaptación y ajuste del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, implementando ayudas para soluciones habitacionales más rápidas y fomentando el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

El reciente Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (RDL 11/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 se hace eco de esta problemática y establece determinadas medidas encaminadas a su solución. Una de ellas estriba en proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla, las herramientas necesarias para hacer frente a las consecuencias de esta crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual. A ellas se une una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendamientos en situación de vulnerabilidad social y económica que posibilitará, a todos aquellos arrendatarios que se encuentren en tal situación, el acceso a ayudas transitorias de financiación en forma de préstamos sin gastos ni intereses para ellos. Estos préstamos a devolver en un plazo de hasta 6 años prorrogable 4 años más, les permitirá atender de manera tempestiva el pago de sus alquileres de vivienda habitual y proporcionará tanto a arrendadores como a arrendatarios la necesaria tranquilidad que precisan hasta tanto se recupere la actividad económica afectada por el impacto del COVID-19. Este programa

podría resultar, no obstante, insuficiente para hacer frente a circunstancias urgentes, o de extrema vulnerabilidad de aquéllas familias cuya situación ni siquiera con ese préstamo avalado pudieran resolver su situación de precariedad para hacer frente al pago del alquiler.

Por ello, adicionalmente, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 mandata en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»; se sustituya el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables»; y se modifique puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Se pretende con ello habilitar o modificar estos programas para poder adaptarse a las situaciones para las que los actuales programas del Plan Estatal de Vivienda no estaban preparados.

En cumplimiento del referido mandato, esta Orden incorpora de forma inmediata al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. Este programa habilita ayudas para hacer frente a las situaciones más acentuadas de vulnerabilidad social y económica que no sean resueltas con las mencionadas ayudas transitorias de financiación, así como para ayudar al pago de dicho préstamo (concedido en su caso al amparo del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020) al que hayan accedido los arrendatarios. Por ello, dentro de la necesaria flexibilidad en la gestión de este programa que se concede a las administraciones competentes, sí es necesario prever la relación de las ayudas que se otorguen al amparo del mismo, con los créditos avalados ya mencionados.

La sustitución y modificación de los otros dos programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objetivo proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla herramientas para acelerar la disposición de soluciones habitacionales, mediante ayudas directas, en su caso, para aquellas situaciones que se hayan exacerbado como consecuencia del impacto del COVID-19, y no puedan esperar a la gestión ordinaria de las ayudas del Plan.

El nuevo «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables», permitirá hacer frente a estas situaciones de extrema urgencia, que hasta el momento no eran resueltas con el programa al que sustituye, por ser ineficaz en su diseño para abordar el impacto de la pandemia que se está sufriendo, y que con seguridad va a prolongarse más allá de la suspensión de los lanzamientos aprobada en el Real Decreto-ley 11/2020. Se debe, por tanto sustituir, para ganar inmediatez en la solución a esa nueva realidad.

Por otro lado, a las nuevas situaciones de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19 y del estado de alarma, se suma la parálisis sobrevenida del mercado inmobiliario. Esto hace imprescindible proporcionar aún más, si cabe, soluciones habitacionales que puedan implementarse de forma rápida y mediante adjudicación directa cuando así sea necesario, de acuerdo con la valoración de los servicios sociales correspondientes. Para ello, se incorporan nuevos perfiles de vulnerabilidad en el programa anterior, y se habilita a la administración competente para adjudicar estas ayudas conforme al criterio de especial vulnerabilidad que ellas definan; y finalmente se modifica puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, con el objeto de que, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda con cierta celeridad y, como consecuencia, soluciones habitacionales que sin duda, en algunos casos serán ocupadas por personas afectadas por la pandemia.

Por su parte la Disposición final décima del Real Decreto-ley 11/2020 habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda

2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

Todas estas herramientas se consideran esenciales para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan paliar, en la medida de lo posible, a las situaciones de mayor vulnerabilidad que se produzcan como consecuencia del impacto que la pandemia del COVID-19 puede producir en un mercado como el del alquiler, ya de por sí tensionado con anterioridad en muchos lugares de nuestra geografía.

En su virtud y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, dispongo:

Artículo 1. *Nuevo programa de ayudas al alquiler.*

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

Artículo 2. *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID–19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las

Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y

condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

Artículo 3. *Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.*

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.

Artículo 4. *Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía

colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

Artículo 5. *Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el capítulo V del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

1. Se añade el siguiente párrafo al artículo 25 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

> «Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso».

2. Se añade el siguiente párrafo al artículo 26 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

> «En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro».

3. El segundo párrafo del artículo 27 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 queda redactado como sigue:

> «Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica».

4. Se añade un apartado 4 al artículo 28 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con la siguiente redacción:

> «4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto».

5. Se añade un apartado 5 al artículo 29 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conforme sigue:

> «5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

6. Se añade el siguiente párrafo al artículo 30 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa».

7. Se modifica el título del artículo 31 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siendo el nuevo título: «Artículo 31. Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones», añadiéndose, además, el siguiente párrafo:

«La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma».

8. Se añade el siguiente párrafo al artículo 32 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

Artículo 6. *Entrada en vigor.*

Esta orden entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 14

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 112, de 22 de abril de 2020
Última modificación: 29 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4554

CAPÍTULO I

Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos

[. . .]

Artículo 2. *Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.*

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Artículo 3. *Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2.*

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en el

Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Artículo 4. *Acreditación de los requisitos.*

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Artículo 5. *Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.*

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

[. . .]

§ 15

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 91, de 1 de abril de 2020
Última modificación: 29 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4208

[. . .]

CAPÍTULO I

Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables

Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables

[. . .]

Artículo 1. *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

1. Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica

alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o señalará fecha para la vista.

3. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

4. En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos a los que se refiere el apartado 2, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

5. Se entenderá que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en el apartado anterior por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

[. . .]

§ 16

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 91, de 1 de abril de 2020
Última modificación: 29 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4208

[. . .]

CAPÍTULO I

Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables

Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables

[. . .]

Artículo 2. *Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.*

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

[. . .]

§ 17

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 91, de 1 de abril de 2020
Última modificación: 29 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4208

[. . .]

CAPÍTULO I

Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables

Sección 1.ª Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables

[. . .]

Artículo 3. *Moratoria de deuda arrendaticia.*

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos.

Artículo 4. *Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.*

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

4. La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

Artículo 5. *Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.*

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a

su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

Artículo 6. *Acreditación de las condiciones subjetivas.*

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con

las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Artículo 7. *Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.*

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

Artículo 8. *Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.*

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.

Artículo 9. *Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID- 19». Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará ‘‘ex post’’ por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación.

6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019. Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

[. . .]