

DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

INDICE GENERAL

Preámbulo.

Artículo 1. Aprobación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Suelos destinados a viviendas protegidas.

Artículo 3. Incumplimiento del destino de los suelos para viviendas protegidas previsto en el planeamiento urbanístico.

Artículo 4. Condición resolutoria en los contratos o actos de disposición de suelos destinados a viviendas protegidas.

Artículo 5. Colaboración de las Notarías.

Disposición adicional única. Creación de la Agencia del Alquiler de Andalucía.

Disposición transitoria primera. Régimen de las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas al a entrada en vigor de este Decreto.

Disposición transitoria segunda. Descalificaciones de viviendas protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler. Disposición final segunda. Habilitación normativa. Disposición final tercera. Entrada en vigor.

I

La construcción de vivienda protegida ha respondido siempre a una política social impulsada por las Administraciones Públicas para facilitar el acceso a una vivienda a precio asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas para hacer efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Para ello, mediante la planificación en materia de vivienda protegida, desarrollada en un primer momento por la Administración General del Estado y, tras las transferencias en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la Administración Autonómica, se ha ido elaborando un importante acervo normativo que, a través de los correspondientes planes de vivienda, se ha ido adaptando a la realidad de cada momento. Los citados planes se han venido ajustando a la normativa estatal, incluso preconstitucional, contenida, fundamentalmente, en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprobaba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, de Viviendas de Protección Oficial que desarrollaba el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Por la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le reconoce el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se aprobó en el año 1992 el Plan Andaluz de Vivienda, que tenía por objeto establecer el régimen autonómico de financiación de las actuaciones de los sectores público y protegido en materia de vivienda y la determinación de sus instrumentos de gestión. Desde entonces se han sucedido en el tiempo tres planes más, incluido el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, que regula el contenido y las determinaciones fundamentales relativas a la definición, la delimitación de los ámbitos territoriales, la financiación, el procedimiento y la gestión de los Programas en materia de vivienda y suelo que se establecen en el citado Decreto, así como las disposiciones generales relativas a las viviendas protegidas y el patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma, y que ha sido objeto de modificación por Decreto 463/2004, de 27 de julio, y por Decreto 180/2005, de 26 de julio.

La regulación normativa de la Comunidad Autónoma no se ha limitado a los citados Planes sino que, en cumplimiento del mandato constitucional y ante el paulatino descenso en la producción de viviendas protegidas a finales de la década pasada y principios de ésta, se han adoptado importantes medidas legislativas en esta materia. Así, en primer lugar, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en materia de vivienda protegida, establece no sólo la necesidad de que los planes de ordenación urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones Públicas de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Y, en segundo lugar, se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, cuyo objetivo principal es vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera. Al tiempo que se procura el perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos que recoge la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, anteriormente citada, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces, se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida. Así, se define el concepto de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse con carácter general bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y las condiciones para la titularidad de la propiedad. Se elevan a rango de Ley limitaciones a la facultad de disponer de la vivienda protegida: El derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada y la sujeción de las segundas o posteriores transmisiones al derecho de tanteo y retracto legal por la Administración de la Comunidad Autónoma. Por último, se contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, y se regulan el régimen sancionador con la tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones.

En el momento actual, y como desarrollo de la normativa citada, se hace necesario aprobar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como se contiene en el artículo 1 de este Decreto, Reglamento que se recoge como Anexo al mismo, no sólo para cumplir los mandatos de la propia Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sino también con la finalidad de regular en una sola norma autonómica los aspectos fundamentales de una materia como la de vivienda protegida, dejando atrás la normativa estatal que ha venido siendo de aplicación hasta la fecha y sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma se precise hacer en los diferentes planes de vivienda que se vayan aprobando, adecuando una normativa como la presente a una realidad tan cambiante como la que se regula en el Reglamento.

En líneas generales, se puede afirmar que se mantienen los rasgos fundamentales y los denominadores comunes que han caracterizado el régimen jurídico de la vivienda protegida:

- a) El beneficiario de una vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, debe destinarla a residencia habitual y permanente.
- b) Para determinar el derecho a la vivienda, en función del programa, la familia ha de tener unos ingresos limitados para poder acceder a ella y percibir ayudas.
- c) El precio máximo de venta o la renta máxima del alquiler siempre han de estar fijados por la Administración.

II

El Reglamento, en su Título Preliminar, contiene una serie de disposiciones de carácter general referidas al concepto de vivienda protegida, incluyendo los alojamientos destinados a colectivos específicos; a los requisitos de las personas que pueden promover y ser destinatarias de este tipo de viviendas; a la determinación de las superficies, útil y construida, de la vivienda, garaje, trastero y demás anejos; y, finalmente, a la repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.

El Título I regula el régimen legal de las viviendas protegidas al que estarán sometidas éstas durante el período legal de protección, con determinaciones, entre otras, sobre su destino como residencia habitual y permanente y plazos para ocuparlas; sobre la selección de los destinatarios, las convocatorias públicas y los sorteos a celebrar; sobre el contenido de los contratos de arrendamiento y compraventa y, por último, sobre el acceso registral de la condición de vivienda protegida, siendo título suficiente para ello la resolución de calificación definitiva.

El Capítulo II y siguientes de este Título están referidos a las dos formas tradicionales de acceso a la vivienda protegida: el arrendamiento y la venta o adjudicación. En ambas formas de acceso se regula, de forma pormenorizada, tanto los segundos o posteriores contratos de arrendamiento como las segundas o posteriores transmisiones «inter-vivos» de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas.

Respecto de las citadas transmisiones, se establecen sus requisitos básicos de tiempo, destino, adquirente, precio máximo de venta régimen de comunicaciones a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, tanto de la decisión de transmitir como de la intención de adquirir, y el plazo para resolver sobre su autorización así como la elevación de las transmisiones a escritura pública y la inscripción registral de ésta. En relación con lo anterior, en la disposición transitoria primera del Decreto se regula el régimen

transitorio para las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor del Reglamento.

En el Título II se regula el régimen de calificación como vivienda protegida, determinando la documentación y el procedimiento para la obtención, por quien las promueva, de la calificación provisional y de la calificación definitiva. Asimismo, se efectúa una remisión a lo que determine el correspondiente plan de vivienda respecto de los programas en los que se podrán descalificar viviendas antes de que transcurra el plazo legal de protección. En relación con esto último, la disposición transitoria segunda del Decreto establece los criterios y el procedimiento para instar la descalificación de viviendas protegidas, adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a esta norma, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 86/1984, de 3 de abril. Dichos criterios están íntimamente relacionados con la función social de la vivienda protegida y deberán ser tenidos en cuenta a la hora de proceder a la resolución de los procedimientos de descalificación.

Concluye el Reglamento, en su Título III, regulando los derechos y prerrogativas de la Administración de la Junta de Andalucía en la materia: El derecho de adquisición preferente, que se podrá ejercitar, con carácter general, en relación con las viviendas que hubieran quedado vacantes de una promoción a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía; y los derechos de tanteo y retracto legal a los que están sujetas las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas.

III

Además de la aprobación del Reglamento, el articulado del propio Decreto contiene una serie de determinaciones referidas a los suelos destinados a viviendas protegidas, tales como el límite máximo de su valor; el recordatorio de las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad; y la inclusión de condición resolutoria en los contratos o actos de disposición sobre los mismos, sus consecuencias y el ejercicio de aquella por la persona que los haya transmitido. Igualmente, se regula la colaboración de las Notarías con la Administración Autonómica en el ejercicio por ésta de los derechos y deberes contemplados en el bloque normativo regulador de la materia.

El Decreto contiene una disposición adicional única por la que se crea, como órgano administrativo adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, la Agencia del Alquiler de Andalucía para ser un instrumento de la política de fomento del alquiler de viviendas.

Por último, indicar que en la elaboración del Reglamento que aprueba el presente Decreto, y con el objetivo de lograr la mayor concertación posible, se ha dado participación, a través de la correspondiente audiencia para observaciones, sugerencias e informes, a las Administraciones Públicas, entidades financieras y asociaciones de promotores públicos y privados, así como a organizaciones empresariales y sindicales, colegios profesionales, asociaciones de consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos, y demás entidades representativas.

En su virtud, conforme la disposición final cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25 de julio de 2006,

DISPONGO

Artículo 1. Aprobación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se incorpora como Anexo I de este Decreto.

Artículo 2. Suelos destinados a viviendas protegidas.

1. Deberán destinarse, necesariamente, a la construcción de viviendas protegidas aquellos suelos que: a) Hayan sido calificados por el planeamiento urbanístico para tal destino. b) Hayan sido transmitidos por cualquier persona

pública o privada con destino a viviendas protegidas en virtud de condición contractual de la adquisición, por exigirlo una disposición normativa o por decisión del transmitente.

2. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, el valor de los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumados los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del precio de venta de las viviendas protegidas que pudieran construirse sobre los mismos.

3. En los suelos destinados a viviendas protegidas para los que se permitan usos compatibles, lo dispuesto en el apartado anterior estará referido a la edificabilidad que, con destino a viviendas protegidas, se prevea para el referido suelo.

4. Los usos compatibles en los suelos a los que se refiere el apartado 3 tienen que quedar integrados con las viviendas protegidas para asegurar la multifuncionalidad y el acceso a los servicios de los destinatarios de aquellas.

Artículo 3. Incumplimiento del destino de los suelos para viviendas protegidas previsto en el planeamiento urbanístico.

En los suelos destinados a viviendas protegidas, en los que no se cumpliera tal finalidad de acuerdo con las formas y en los plazos de inicio y terminación de las viviendas previstos por el planeamiento urbanístico, procederá la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.1.E), letra b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4. Condición resolutoria en los contratos o actos de disposición de suelos destinados a viviendas protegidas.

1. Todo contrato o acto de disposición de suelos destinados a viviendas protegidas, bien por planeamiento, bien por estipulación contractual, estará sujeto a condición resolutoria en el caso de que se incumpla tal destino, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Cuando se trate de suelos destinados por el planeamiento a viviendas protegidas, la condición resolutoria se ejercerá por la persona transmitente una vez transcurridos los plazos de inicio y terminación de estas viviendas previstos en el planeamiento urbanístico, conforme dispone el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Cuando se trate de suelos destinados a viviendas protegidas por estipulación del contrato o acto de disposición, la condición resolutoria se ejercerá necesariamente por la persona transmitente, cuando ésta fuese una Entidad Pública, transcurrido el plazo fijado en el citado contrato o acto para la obtención de la calificación definitiva sin que se hubiera obtenido la misma.

4. Si con anterioridad al vencimiento de los plazos fijados en los apartados 2 y 3 de este artículo el suelo fuere destinado a otros usos distintos al de vivienda protegida, se entenderá cumplida la condición resolutoria.

5. En el documento público o privado en el que se recoge la transmisión del suelo deberá hacerse constar, de forma expresa, la condición resolutoria en los términos previstos en este artículo y tendrá reflejo en el Registro de la Propiedad en la correspondiente inscripción.

6. Las resoluciones de calificación definitiva de las viviendas como protegidas serán título suficiente para la cancelación de la anterior condición resolutoria en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 5. Colaboración de las Notarías.

1. En cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en el Reglamento de Viviendas Protegidas que aprueba este Decreto y en los planes de vivienda, y para facilitar el ejercicio de los derechos y deberes que tales normas atribuyen a la Administración Pública, los Notarios y Notarías pondrán en

conocimiento de la Consejería competente en materia de vivienda el otorgamiento de cualesquiera escrituras en las que se instrumenten la primera transmisión o adjudicación de viviendas protegidas o posteriores transmisiones del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute, y los contratos de arrendamiento, así como de las escrituras de declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio.

2. A tal efecto, las Notarías remitirán a las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda copias simples de las expresadas escrituras, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

3. Previo Acuerdo formalizado entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales andaluces, la comunicación podrá realizarse por vía telemática y contendrá los datos esenciales de dichas escrituras referentes a los sujetos, objeto, precio y demás condiciones que se determinen por la Consejería competente en materia de vivienda, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión. Las comunicaciones se efectuarán utilizando la firma electrónica del Notario o Notaria a que se refiere el artículo 109 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a través de un servidor seguro y de manera que quede constancia electrónica de las comunicaciones y de la fecha en que se realizan.

Las características y detalles técnicos de este medio de comunicación serán establecidos en el citado Acuerdo.

Disposición adicional única. Creación de la Agencia del Alquiler de Andalucía.

1. Se crea la Agencia del Alquiler de Andalucía como un instrumento en materia de política de fomento del alquiler de viviendas y cuyas funciones son la coordinación y la negociación entre las Administraciones Públicas con competencia en la materia, así como la coordinación de las Agencias de Fomento del Alquiler.

2. La Agencia del Alquiler de Andalucía se constituye como órgano administrativo de la Consejería competente en materia de vivienda, estará dirigida por una persona nombrada por la persona titular de la Consejería mencionada y asistida por su personal.

Disposición transitoria primera. Régimen de las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor de este Decreto.

1. Las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas que ya estuvieran calificadas como protegidas a la entrada en vigor del presente Decreto se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I del Reglamento de Viviendas Protegidas que se aprueba por este Decreto.

Conforme a lo previsto en el artículo 26.2 del Reglamento, si el programa al que esté acogido la vivienda estableciera un plazo inferior a los diez años para la segundas o posteriores transmisiones, transcurrido el citado plazo se podrá transmitir la vivienda.

2. Los derechos de tanteo y retracto legal se ajustarán al siguiente régimen, en función del Plan por el que se calificó la vivienda:

a) En relación con las transmisiones de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, aprobado por Decreto 166/1999, de 27 de julio, y del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, los derechos de tanteo y retracto se podrán ejercer de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Viviendas Protegidas.

b) En relación con las transmisiones de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del I Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, aprobado por Decreto 119/1992, de 7 de julio, y del II Plan Andaluz de Vivienda 1996-1999, aprobado por Decreto 51/1996, de 6 de febrero, sólo se ejercerá el derecho de retracto legal cuando se incumplan los requisitos de la transmisión.

Disposición transitoria segunda. Descalificaciones de viviendas protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto.

1. Los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo previsto en el Decreto 86/1984, de 3 de abril, por resolución motivada podrán descalificar las viviendas que estuviesen protegidas en régimen de propiedad a la entrada en vigor del presente Decreto, teniendo en cuenta los siguientes criterios atendiendo a la función social que cumplen las viviendas protegidas:

- a) Que hayan transcurrido 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda o el plazo establecido para que proceda la descalificación fijado en el programa al que estuviera acogida la vivienda si éste fuera inferior a 10 años.
- b) Que la vivienda haya constituido la residencia habitual y permanente de su titular, al menos, en los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud de descalificación.
- c) Que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación.

A estos efectos, no podrán ser descalificadas las viviendas construidas en suelos que procedan de enajenaciones de Administraciones o Entidades Públicas en las que se haya dispuesto de forma expresa que no procede la descalificación.

- d) Que no se deriven perjuicios a terceros con la descalificación.

2. La descalificación deberá ser solicitada por el titular de la vivienda protegida ajustándose al modelo que figura como Anexo II del presente Decreto, y aportando la siguiente documentación:

- a) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b) Declaración del titular de haber residido de forma habitual y permanente en la vivienda al menos durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud.
- c) Declaración del solicitante relativa a que la descalificación no ocasionará perjuicio a terceros.
- d) Certificación, en su caso, de la correspondiente Administración titular originaria del suelo sobre el que se construyó la vivienda relativa a que la procedencia del suelo no impide la descalificación.
- e) Certificación de las correspondientes Administraciones concedentes sobre las ayudas directas o indirectas que se hayan podido conceder en relación con la vivienda que se pretende descalificar y que, en su caso, deban ser objeto de devolución.

3. La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará sobre la descalificación en un plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual sin que se hubiese notificado la resolución, aquella se entenderá estimada.

Si procede la descalificación se comunicará al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda.

La descalificación quedará condicionada a que se acredite el cumplimiento del citado reintegro.

4. Justificado el ingreso de las cantidades señaladas en el apartado anterior, la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial comunicará al Registro de la Propiedad las resoluciones estimatorias de descalificación a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 15.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto y en el Reglamento de Viviendas Protegidas que se aprueba por el mismo.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

Se modifica el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, en los siguientes términos:

1. La letra A) del apartado 1 del artículo 10 queda con la siguiente redacción:

«1. Las Agencias de Fomento de Alquiler tendrán, entre otras, las siguientes funciones y obligaciones:

A) Respecto a quienes sean propietarios e inquilinos de viviendas:

- a) Mediar profesionalmente entre quienes sean propietarios e inquilinos para la formalización de los contratos de alquiler.
- b) Gestionar con los profesionales que correspondan, sin coste adicional para quienes arrienden, la preparación y tramitación del desahucio en la vía jurisdiccional, cuando éste resulte procedente.
- c) Asesorar y mediar profesionalmente durante toda la duración del contrato de alquiler.
- d) Contratar, a su cargo, los seguros de crédito y caución para asegurar el cobro de las rentas y del seguro multirriesgo por daños en la vivienda arrendada, salvo en los casos en que la persona propietaria haya percibido las ayudas establecidas en el artículo 43 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- e) Incluir en los contratos de arrendamiento en los que intermedie la Agencia, una cláusula de sometimiento a la correspondiente Junta Arbitral de Vivienda, para que ésta resuelva las incidencias que puedan surgir entre las partes firmantes relativas a la interpretación y cumplimiento del contrato de alquiler, acatando las partes el laudo arbitral que dicte la misma.»

2. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

«En las actuaciones acogidas a programas de Fomento del Alquiler, las Agencias de Fomento del Alquiler homologadas cobrarán por la intermediación, como máximo, una única comisión equivalente al 7 por ciento de la renta anual.»

Disposición final segunda. Habilitación normativa.

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de este Decreto, así como para modificar el modelo de solicitud de descalificación recogido en su Anexo II y los modelos de comunicación que figuran como Anexos I.A y I.B al Reglamento de Viviendas Protegidas.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 25 de julio de 2006

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

ANEXO I

REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Concepto de vivienda protegida.
- Artículo 3. Personas promotoras.
- Artículo 4. Titularidad de los derechos sobre la vivienda protegida.
- Artículo 5. Personas destinatarias.
- Artículo 6. Superficie útil.
- Artículo 7. Superficie construida.
- Artículo 8. Repercusión del coste de suelo en el precio de la vivienda protegida.

TITULO I. REGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPITULO I. Normas generales.

- Artículo 9. Duración del régimen legal de protección.
- Artículo 10. Acceso a la vivienda protegida.
- Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación.
- Artículo 12. Selección de los destinatarios.
- Artículo 13. Convocatoria de solicitantes y sorteo.
- Artículo 14. Contratos.
- Artículo 15. Acceso registral.

CAPITULO II. Arrendamiento.

- Artículo 16. Renta máxima anual.
- Artículo 17. Contratos de arrendamiento.
- Artículo 18. Visado de los contratos de arrendamiento.
- Artículo 19. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento.

CAPITULO III. Venta o adjudicación.

- Artículo 20. Precio máximo en primera transmisión.
- Artículo 21. Contratos de compraventa o de adjudicación.
- Artículo 22. Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación.
- Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.
- Artículo 24. Entrega de la vivienda y elevación a escritura pública.
- Artículo 25. Conservación y obras de modificación y reforma.

CAPITULO IV.

Segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas.

- Artículo 26. Requisitos.
- Artículo 27. Precio máximo de venta.
- Artículo 28. Régimen de comunicaciones y autorización previas a la transmisión.
- Artículo 29. Comunicación de la persona adquirente.
- Artículo 30. Elevación a escritura pública.
- Artículo 31. Inscripción registral de las transmisiones.
- Artículo 32. Nulidad de pleno derecho de las transmisiones.
- Artículo 33. Transmisiones forzosas de las viviendas protegidas.

TITULO II. CALIFICACION DE VIVIENDA PROTEGIDA

- Artículo 34. Calificación provisional y calificación definitiva.
- Artículo 35. Solicitud de la calificación provisional.
- Artículo 36. Otorgamiento de la calificación provisional.
- Artículo 37. Proyecto e inicio de las obras.
- Artículo 38. Modificación del proyecto de ejecución.
- Artículo 39. Solicitud de la calificación definitiva.
- Artículo 40. Inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva.
- Artículo 41. Otorgamiento de la calificación definitiva.
- Artículo 42. Denegación de la calificación definitiva.
- Artículo 43. Denegación de la calificación definitiva sobre suelos destinados a viviendas protegidas.
- Artículo 44. Descalificación de las viviendas protegidas.

TITULO III.

DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION

CAPITULO I. Derecho de adquisición preferente.

- Artículo 45. Normas Generales.
- Artículo 46. Ejercicio del derecho.
- Artículo 47. Formalización de la adquisición.
- Artículo 48. Precio de la adquisición.
- Artículo 49. Destino de las viviendas adquiridas.

CAPITULO II. Derechos de tanteo y retracto legal.

- Artículo 50. Tanteo y retracto legal.
- Artículo 51. Derecho de tanteo.
- Artículo 52. Derecho de retracto.
- Artículo 53. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Artículo 54. Subrogación en el ejercicio de estos derechos.

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer el régimen jurídico de la vivienda protegida, en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, constituyendo ambas normas el marco normativo básico al que deberán ajustarse los planes de vivienda al regular los diferentes programas de protección.

Artículo 2. Concepto de vivienda protegida.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la consideración de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado en el apartado anterior, los alojamientos destinados a colectivos específicos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación, y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. La protección de la vivienda se extiende a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa.

Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

Artículo 3. Personas promotoras.

1. Podrán promover viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en los términos previstos en el correspondiente plan y sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

2. Sólo pueden ser promotores o promotoras para uso propio:

- a) La persona física titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.
- b) Las cooperativas de vivienda que se constituyan conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas deberán hacer, previamente a su constitución, una convocatoria pública para asignar la condición de socios de la cooperativa a aquellas personas que cumplan los requisitos fijados en la convocatoria, respetando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, por exigencia de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. Si fuera superior el número de solicitudes al de cooperativistas, se asignará mediante sorteo el ser socio o socia de las mismas.

En relación con los ingresos económicos de las personas solicitantes, la convocatoria podrá determinar, para garantizar la viabilidad de la promoción, unos niveles mínimos de ingresos dentro del límite de ingresos fijado en el correspondiente programa así como otros requisitos que se consideren necesarios a tal efecto.

Las convocatorias y, en su caso, el sorteo se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 13. Con carácter previo a la constitución de las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas, las personas interesadas en la constitución de aquellas podrán asumir compromisos de adquisición de suelos destinados a este tipo de viviendas, quedando condicionada su efectividad a la constitución de la cooperativa en los plazos previstos.

4. Quienes promuevan viviendas protegidas colaborarán con la Administración de la Junta de Andalucía en relación con la documentación a presentar por quienes las soliciten, la comprobación del cumplimiento de requisitos de las

personas destinatarias así como cualesquiera otras funciones que se determinen en los correspondientes planes de vivienda.

Artículo 4. Titularidad de los derechos sobre la vivienda protegida.

1. Las personas físicas pueden ser titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda protegida.
2. Las personas jurídicas pueden ser propietarias de viviendas protegidas que se destinen al alquiler en los supuestos que recojan los correspondientes programas.

Artículo 5. Personas destinatarias.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a las personas físicas que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda.
2. Si la persona destinataria de la vivienda protegida formara parte de una unidad familiar, a los efectos del cumplimiento de los requisitos de la cuantía de los ingresos, se computarán, en todo caso, los de todos los miembros de la unidad.
3. No podrá ser destinatario de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libreo esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
- b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de Rehabilitación.
- c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

Artículo 6. Superficie útil.

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
2. La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendederos u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.
3. Para los alojamientos a los que se refiere el artículo 2.2, la superficie establecida en los apartados anteriores se incrementará con los espacios destinados a estancias o servicios de uso comunitario, en el porcentaje que establezca el correspondiente programa del plan de vivienda.
4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Cuando la superficie sea cubierta pero no cerrada, o sus cerramientos no cumplan las condiciones mínimas en cuanto a aislamiento y estanqueidad, únicamente podrá computarse el 50% de la superficie proyectada horizontalmente de la cubierta del garaje a efectos de fijar el precio, considerándose la superficie íntegra para comprobar el cumplimiento de dimensiones mínimas.

5. La superficie útil de los trasteros y demás anejos se computará en los mismos términos que la definida en los apartados 162 de este artículo.

Artículo 7. Superficie construida.

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie construida de la vivienda es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias.

La superficie así obtenida se incrementará con la superficie de los espacios exteriores privativos, computada ésta en la forma señalada en el artículo 6.2.

2. La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementará con la parte proporcional de las superficies construidas de las dependencias comunes del edificio que sirven a los usos antes mencionados, estableciendo esa proporcionalidad en función de la superficie útil de cada vivienda.

Artículo 8. Repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.

La repercusión del coste del suelo, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del precio de venta de la vivienda protegida que sobre aquél se construyera.

TITULO I

REGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 9. Duración del régimen legal de protección.

1. Las viviendas protegidas estarán sometidas al régimen legal de protección durante el período que establezca, para cada programa, el correspondiente plan de vivienda aprobado por el Consejo de Gobierno o, en todo caso, por Acuerdo del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

2. La sujeción al régimen legal durante el período de protección conllevará:

- a) Que se habrá de mantener el cumplimiento del requisito de destino de la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.
- b) Que los requisitos en cuanto al precio y nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias, serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones de las viviendas.

Artículo 10. Acceso a la vivienda protegida.

1. El acceso a la vivienda protegida será en arrendamiento o en propiedad.

Los planes de vivienda podrán establecer fórmulas intermedias de acceso a las viviendas protegidas mediante la adquisición de otros derechos reales distintos al de propiedad, que conlleven el uso y disfrute de la vivienda.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o mediante cooperativas.

Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia. A los efectos de este Reglamento se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la Administración competente.

2. Las viviendas deberán ser ocupadas en los siguientes plazos máximos:

a) Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones.

b) Tres meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento si éste es de fecha posterior a la calificación definitiva de la vivienda; en los supuestos en que el contrato de arrendamiento sea de fecha anterior a dicha calificación, el plazo de tres meses se contará desde la fecha en que se conceda la misma.

3. Los plazos a los que se refiere el apartado 2 podrán prorrogarse, previa solicitud anterior al vencimiento del plazo inicial.

La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

El plazo para resolver y notificar sobre la prórroga es de quince días desde la presentación de la solicitud, transcurridos los cuales sin que se hubiere notificado la resolución se entenderá estimada la solicitud.

Artículo 12. Selección de los destinatarios.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda.

2. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y conforme a lo establecido en el artículo 13.

3. De conforme con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la citada Ley podrán tener preferencia para acceder a una vivienda protegida, en los términos que se fijen en el correspondiente plan de vivienda, las personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la vivienda como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer criterios de preferencia para la selección de las personas destinatarias en sus promociones, que cumplan con lo dispuesto en los apartados anteriores.

Asimismo, podrán ser tenidos en cuenta otros criterios de preferencia que, cumpliendo lo dispuesto en este artículo, se acuerden entre los Ayuntamientos u otros promotores públicos y la Consejería competente en materia de vivienda, para selección de las personas destinatarias en las promociones de aquellos.

5. No será exigible el principio de concurrencia en relación con los programas en los que se favorezca la integración social de los destinatarios, alojamientos de temporeros y en los realojos transitorios en viviendas protegidas derivados de actuaciones en materia de rehabilitación o motivadas por otras circunstancias excepcionales, al no poder existir concurrencia conforme a la naturaleza de los citados programas.

Artículo 13. Convocatoria de solicitantes y sorteo.

1. De conformidad con los principios señalados en el artículo 12, en las promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler o venta se llevará a cabo, previa autorización por la Consejería competente en materia de vivienda, una convocatoria para la selección de los destinatarios.

2. La convocatoria deberá contener, al menos, la información necesaria para la identificación de la promoción, requisitos que hayan de cumplir las personas destinatarias, fecha de presentación de solicitudes, tipo de sorteo y fecha de celebración, y reservas de cupos especiales o baremaciones autorizadas, en su caso.

3. Los términos y publicidad de la convocatoria, su comunicación a la Delegación Provincial, el plazo de presentación de solicitudes, la publicación de la relación de solicitudes presentadas y la tramitación de las reclamaciones que se pudieran presentar, serán fijadas en la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En toda promoción de vivienda protegida en la que hubiera mayor número de solicitantes que reuniesen los requisitos de acceso que número de viviendas, la selección se realizará por sorteo.

5. Transcurrido el plazo para presentar solicitudes, si el número de éstas que reúnan los requisitos exigidos para cada tipo de actuación fuese inferior al número de las viviendas ofertadas, la persona promotora comunicará el número de viviendas que restasen a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, al objeto de que puedan aportar solicitudes que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 12 en relación con la selección de los destinatarios, para garantizar que se adjudicará la totalidad de las viviendas.

6. El sorteo se realizará en la fecha y hora indicadas, ante fedatario o fedataria pública asistiendo una persona funcionaria de la citada Delegación Provincial.

7. El correspondiente plan de vivienda, respetando los principios establecidos en el artículo 12, podrá establecer otros procedimientos de selección distintos del previsto en los apartados anteriores.

Artículo 14. Contratos.

1. Los contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas deberán incluir la renta y el precio en función de la superficie de la vivienda y anejos y el precio unitario de cada uno de éstos.

Incluirán, además, las siguientes cláusulas obligatorias:

a) La obligación de la persona destinataria de fijar en la vivienda su residencia habitual y permanente y el reconocimiento de que cumple las condiciones de acceso a la vivienda, en particular, lo relativo a los ingresos económicos ya que no es titular de otra vivienda.

b) La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa, adjudicación

o arrendamiento si éste fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de aplicación a la vivienda concreta, según su programa, derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida que incluirán, al menos, las cláusulas señaladas en este artículo y en el artículo 17, relativo al contrato de arrendamiento, y en el artículo 21, relativo a los contratos de compraventa.

Artículo 15. Acceso registral.

1. La resolución de calificación definitiva será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la condición de vivienda protegida, con indicación expresa de la fecha de calificación definitiva y del plazo de duración del régimen legal de protección.

2. Con la inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas y de la escritura de declaración de obra nueva de vivienda para uso propio se harán constar, por nota marginal, las limitaciones a la facultad de disponer a las que se refiere el artículo 26, que deberán ser referidas a la fecha de adquisición de la vivienda, el régimen de comunicaciones al que se refiere el artículo 28 y los derechos de tanteo y retracto legal regulados en el Capítulo II del Título III, en relación con las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad de la vivienda protegida.

3. La resolución firme por la que se acuerda la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.

4. Transcurrido el plazo de duración del régimen legal de protección, el Registrador o Registradora procederá de oficio a cancelar las notas marginales señaladas en los apartados 1 y 2, que reflejen el carácter de protegida de la vivienda.

CAPITULO II

Arrendamiento

Artículo 16. Renta máxima anual.

1. La renta máxima anual de las viviendas protegidas en arrendamiento será la que determine el correspondiente programa del plan de vivienda.

2. La renta inicial se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

4. Conforme a lo dispuesto del artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las previstas en este artículo a satisfacer por la parte arrendataria.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan rentas superiores a las previstas en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas a la renta máxima anual.

Artículo 17. Contratos de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

- a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.
- b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 18. Visado de los contratos de arrendamiento.

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas serán presentados en las correspondientes Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en la materia, para que resulte acreditado en el expediente que contienen las cláusulas obligatorias establecidas en los artículos 14y 17.
2. Junto con el contrato se acompañará la documentación justificativa del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo exigido en el correspondiente programa.
3. Acreditado que el contrato cumple lo dispuesto en el apartado1y que la persona arrendataria cumple los requisitos citados, se procederá a su visado y a remitir a las personas promotora y destinataria sendas copias diligenciadas del mismo.
4. La diligencia del visado se llevará a cabo en la forma que se prevea en la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos.

Artículo 19. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento.

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de destino, renta máxima e ingresos económicos de la persona destinataria previstos en este Reglamento.
2. Previa solicitud de la persona propietaria de la vivienda y atendiendo a las circunstancias del caso concreto se podrá exceptuar mediante resolución motivada del Delegado Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, lo previsto en los artículos 12y 13 para la selección de las personas arrendatarias.
3. Estos contratos de arrendamiento deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17y deberán ser visados por las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.

CAPITULO III

Venta o adjudicación

Artículo 20. Precio máximo en primera transmisión.

1. El precio máximo de las viviendas protegidas en primera transmisión, en venta o adjudicación, será el establecido en la calificación provisional, conforme al programa correspondiente del plan de vivienda vigente y el ámbito territorial donde se ubica.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la del precio prevista en este artículo, a satisfacer por el adquirente o adjudicatario.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los previstos en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio máximo legal que resulte de aplicación.

Artículo 21. Contratos de compraventa o de adjudicación.

Los contratos de compraventa o de adjudicación además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

- a) Las limitaciones a la facultad de disponer en las segundas o posteriores transmisiones en cuanto al tiempo, destino, adquirente, precio y régimen de comunicaciones, a las que se refieren los artículos 26y siguientes.
- b) La obligación de la persona destinataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la elevación a escritura pública del contrato, salvo que este plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) El derecho de la persona destinataria a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 22. Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación.

1. Los contratos de compraventa o de adjudicación de viviendas protegidas serán presentados para su visado en las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, junto con la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos de las personas destinatarias para el acceso a la vivienda protegida de acuerdo con el correspondiente programa.

2. El visado se llevará a cabo en la forma prevista en el artículo 18.

Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.

1. Para que las personas promotoras de viviendas protegidas puedan percibir de las destinatarias, en el período comprendido entre el contrato de compraventa o de adjudicación y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cantidades a cuenta del precio total, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, debiendo ser ingresadas en cualquier entidad financiera a disposición de la persona promotora, en una cuenta separada, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la misma.
- b) En los contratos de compraventa o de adjudicación se hará constar la cuantía de las cantidades anticipadas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad financiera donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por la persona promotora a la que se refiere el apartado 2.b) de este artículo.
- c) La autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se hará constar los importes de las cantidades a percibir a cuenta.

2. La solicitud para obtener la autorización a la que se refiere la letra c) del apartado anterior deberá acompañarse necesariamente de:

- a) Certificación del Registro de la Propiedad en el que se haga constar la titularidad del dominio de los terrenos o el derecho real sobre éstos que le faculte para realizar la promoción, y que se hallan libres de cargas y gravámenes que pudieran hacer inviable la promoción.
- b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución, en su caso, del importe de las cantidades entregadas y los intereses legales del dinero devengados desde la percepción hasta el momento en el que se haga efectiva la devolución, constituido de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 24. Entrega de la vivienda y elevación a escritura pública.

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de tres meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) o en el plazo que resulte de su prórroga.
2. La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

La persona promotora deberá presentar copia autenticada de la calificación definitiva que se adjuntará a la escritura pública en la que se hará constar la fecha de la calificación definitiva, el plazo de duración del régimen legal de protección y, en su caso, los requisitos de la persona destinataria y de la vivienda para proceder a su descalificación antes de que transcurra el plazo legal de protección.

3. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión que se hayan autorizado en la forma prevista en el artículo 5 del Decreto por el que se aprueba este Reglamento.

Artículo 25. Conservación y obras de modificación y reforma.

1. La conservación y las obras de modificación y reforma de las viviendas protegidas, tanto de los elementos privativos como de sus elementos comunes, estarán sujetas a la normativa urbanística que resulte de aplicación.
2. Si la licencia municipal de obras autoriza, conforme con el planeamiento urbanístico, el aumento de la superficie de la vivienda, este incremento deberá elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral, a los efectos previstos en el artículo 27.

CAPITULO IV

Segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas

Artículo 26. Requisitos.

1. Las segundas o posteriores transmisiones inter-vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sometidas a los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, destino, adquirente, precio y régimen de comunicaciones, previstos en los apartados siguientes.

Los requisitos anteriormente citados tienen la consideración de limitaciones de la facultad de disponer de la persona titular de la vivienda protegida.

2. Respecto del requisito del tiempo, las personas titulares de una vivienda protegida no podrán transmitirla intervivos ni ceder su uso por ningún título durante el plazo mínimo de diez años, salvo que el programa prevea un plazo inferior. Tal plazo empezará a contarse desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o, en el supuesto de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva.

Asimismo se podrán exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior, por resolución motivada de la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, las transmisiones que tengan lugar por alguna de las causas siguientes:

- a) Motivos laborales.
- b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.
- c) Necesidad en un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.
- d) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.
- e) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.
- f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar, como son, entre otras, el fallecimiento o la discapacidad de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.
- g) Tratarse de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando una de las personas cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico el valor de la parte de las demás condueñas.
- h) Otras que establezca el correspondiente plan de vivienda.

3. Las viviendas protegidas que sean objeto de una segunda o posterior transmisión deberán mantener su destino de residencia habitual y permanente del nuevo adquirente.

4. Respecto del requisito del precio, en las segundas o posteriores transmisiones el precio máximo de venta se determinará en la forma establecida en el artículo 27.

5. La persona adquirente deberá cumplir, al tiempo de la transmisión, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable o el programa al que se refiere el artículo 27.2, en su condición de persona destinataria y conforme dispone el artículo 5.

En ningún caso podrán verse alterados estos requisitos referidos a la persona del adquirente que constituyen el fundamento básico consustancial al régimen de la vivienda protegida.

6. Respecto del régimen de comunicaciones, el transmitente y el adquirente estarán sujetos al mismo, en los términos previstos en los artículos 28y 29.

Artículo 27. Precio máximo de venta.

1. El precio de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el mayor de los precios siguientes:

- a) El de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.
- b) El de la primera transmisión, actualizado en la forma que fije el correspondiente plan de vivienda, con aplicación, en su caso, de los coeficientes correctores que establezca.

2. Transcurridos quince años desde la fecha de la calificación definitiva, el precio límite a tener en cuenta será, si este fuera superior, el de las viviendas correspondientes al Programa de Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas.

3. Si la vivienda protegida hubiera aumentado su superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2, el precio máximo de venta se computará sobre la nueva superficie.

4. Si la vivienda hubiese experimentado mejoras que por su naturaleza puedan significar un aumento del valor de la misma, el precio de venta fijado por las partes, dentro de los límites previstos en este artículo, se podrá incrementar por un importe máximo del 10%.

Artículo 28. Régimen de comunicaciones y autorización previas a la transmisión.

1. Las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas estarán sujetas, con carácter previo, al régimen de comunicaciones previsto en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Las personas titulares de viviendas protegidas comunicarán a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, presentando el modelo que se incluye como Anexo I.A y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:

- a) Su identificación.
- b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Determinación del precio de la transmisión y su forma de pago.
- d) Condiciones de la transmisión.
- e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión antes del plazo de diez años desde su adquisición en los supuestos previstos en el artículo 26.2.

3. La persona interesada en la adquisición deberá comunicara la citada Delegación Provincial la intención de adquirir, presentando el modelo que se incluye como Anexo I B, y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:

- a) Sus datos personales y los de su unidad familiar.
- b) Los ingresos económicos anuales así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.
- c) Una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida que pretende adquirir y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.

4. Si la comunicación no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2y3o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en la adquisición para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme al artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La citada Delegación Provincial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, resolverá si procede o no la transmisión, apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26.

Dicha Delegación Provincial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho, en los términos previstos en el artículo 51.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado la resolución se podrá entender que procede dicha transmisión, no habiendo lugar al ejercicio del derecho de tanteo.

6. En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las comunicaciones previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo anunciado en la resolución a la que se refiere el apartado anterior, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 29. Comunicación de la persona adquirente.

La persona adquirente deberá comunicara la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el mes siguiente a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la misma, así como una copia de la escritura o documento donde se haya formalizado, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 30. Elevación a escritura pública.

1. Los Notarios y las Notarías no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se formalice la segunda o posterior transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas sin que, previamente, se acredite la resolución a la que se refiere el artículo 28 por la que se declara que procede la transmisión o la práctica de las comunicaciones, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 28.5 sin que se haya notificado resolución expresa para el ejercicio de tal derecho, circunstancias todas ellas que deberán reflejarse en la escritura, incorporándose a la matriz la citada resolución o, en su caso, testimonio de las comunicaciones. Si la resolución hubiese anunciado el ejercicio del derecho de tanteo, no se podrá elevar a escritura pública la citada transmisión hasta que hubiese transcurrido el plazo previsto en el artículo 51.1.

2. Las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión que se hayan autorizado en la forma prevista en el artículo 5 del Decreto por el que se aprueba este Reglamento.

Artículo 31. Inscripción registral de las transmisiones.

Será requisito necesario para proceder a la inscripción registral de las escrituras públicas en las que se formalicen las segundas o posteriores transmisiones, que resulte acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo en relación con las condiciones de la transmisión y con el régimen de comunicaciones.

Artículo 32. Nulidad de pleno derecho de las transmisiones.

Serán nulas de pleno derecho, salvo a los efectos del ejercicio del derecho de retracto, las transmisiones en las que la persona transmitente y la adquirente de la vivienda protegida no hayan dado cumplimiento a las condiciones establecidas en este Capítulo, referentes a las comunicaciones que con carácter previo o posterior a la transmisión deben realizar, de conformidad con lo previsto en los artículos 13.4 y 12.4, respectivamente, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 33. Transmisiones forzosas de las viviendas protegidas.

A las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas les será de aplicación lo dispuesto en el presente Capítulo en cuanto al régimen de comunicaciones, de acuerdo con la naturaleza de estas transmisiones.

TITULO II

CALIFICACION DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 34. Calificación provisional y calificación definitiva.

1. Se entiende por calificación provisional de una vivienda protegida, el acto administrativo por el que se declara que la citada vivienda, dentro de la promoción correspondiente, cumple los requisitos de superficie útil o construida establecidos para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y demás requisitos urbanísticos y constructivos que resulten de aplicación.

2. Se entiende por calificación definitiva de una vivienda protegida, el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio, de la citada vivienda.

La calificación definitiva tendrá lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de primera ocupación.

Artículo 35. Solicitud de la calificación provisional.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando los programas a los que desean acogerse, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente a la provincia donde se ubique la promoción, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
- b) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculte a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
- c) Documento técnico con carácter, al menos, de proyecto básico visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio.

Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicho Organismo.

- d) Certificado expedido por el Ayuntamiento correspondiente sobre la calificación urbanística de los terrenos y sobre la dotación de servicios urbanísticos o, en su caso, la licencia municipal de obras si ya se hubiera obtenido.
- e) Procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirentes, excepto en el caso de promotores para uso propio en régimen de cooperativas que se hayan constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.
- f) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

2. Toda promoción de viviendas protegidas podrá acogerse a uno o varios de los programas de protección vigentes al tiempo de la solicitud, tanto en arrendamiento, propiedad u otro régimen de tenencia.

Artículo 36. Otorgamiento de la calificación provisional.

1. La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará la resolución de calificación provisional en el plazo de tres meses. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.
2. En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:
 - a) Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.
 - b) Identificación de la persona solicitante y clase de promotora. Tratándose de una persona promotora individual para uso propio, constarán los ingresos determinados en la forma que establezca el correspondiente programa.
 - c) El número, la identificación y la superficie de las viviendas de la promoción y de sus anejos. Cuando se trate de alojamientos se incluirá, además, la superficie de zonas comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan.
 - d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.
 - e) Cuantía máxima de los préstamos cualificados y de las ayudas económicas directas que se pueden solicitar.
 - f) Declaración expresa de que la obtención de la financiación cualificada que corresponda estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para su obtención ya las limitaciones derivadas del número máximo de actuaciones protegidas a financiar y de la cuantía de los recursos económicos y financieros disponibles.

Artículo 37. Proyecto e inicio de las obras.

1. Cuando la calificación provisional se haya concedido en base a un proyecto básico, antes del inicio de las obras se presentará, en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio, para que por dicha Delegación Provincial, en el plazo de un mes, se emita un informe sobre la adecuación del proyecto a la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicha oficina.

2. La persona promotora deberá comunicara la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda la fecha de inicio de las obras en el plazo de quince días desde que éste tenga lugar aportando la certificación de la dirección facultativa y la licencia de obras.

3. No se podrán formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que se presente la comunicación señalada en el apartado anterior.

Artículo 38. Modificación del proyecto de ejecución.

1. Si durante la ejecución de las obras hubiera que introducir cambios en el proyecto inicialmente aprobado, que supongan la alteración de las características técnicas o de las calidades definidas, la modificación requerirá autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá resolver y notificar en el plazo máximo de un mes. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

2. La solicitud de autorización de modificación del proyecto deberá presentarse acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto modificado visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio.

Cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida, el visado colegial podrá sustituirse por la supervisión de dicho organismo.

b) Conformidad de las personas adquirentes, si se han formalizado los contratos de adquisición. c) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

3. En los casos en que, por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características o calidades definidas conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad a que se refiere la letra b) del apartado anterior podrá sustituirse por la comunicación de esta circunstancia a las personas adquirentes, si las hubiere.

Artículo 39. Solicitud de la calificación definitiva.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de 30 meses, a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificios independientes.

La citada ampliación será comunicada a las personas adquirentes.

Será requisito para la obtención de la calificación definitiva haber presentado los contratos de arrendamiento, compraventa o adjudicación que se hubieran celebrado, en la forma a que se refieren los artículos 18y 22.

2. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia de primera ocupación. En caso de que no haya sido concedida la licencia en el momento de la solicitud, podrá iniciarse la tramitación sin este documento que deberá aportarse, en cualquier caso, con carácter previo al vencimiento del plazo para dictar y notificar la resolución de concesión de la calificación definitiva.

b) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando éste sea obligatorio, o con informe de supervisión cuando la persona promotora sea una entidad pública con oficina de supervisión constituida.

Cuando no haya cambios respecto al proyecto inicial o a sus modificaciones autorizadas, se presentará certificado de la dirección facultativa sobre la no modificación del proyecto inicialmente aprobado.

c) Certificado final de obras de la dirección facultativa visado de conformidad con lo señalado en la letra anterior, así como certificación final de obra de telecomunicaciones, cuando ésta sea obligatoria.

d) Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.

e) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y división horizontal, en su caso.

f) Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.

Artículo 40. Inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva.

1. Terminadas las obras y presentada la solicitud de calificación definitiva, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda informará el proyecto de ejecución final presentado para comprobar el cumplimiento de la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas, y técnicos adscritos a la misma realizarán una inspección ocular para comprobar que la obra realizada se acomoda a las condiciones del citado proyecto.

2. Si se detectaran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, dicha Delegación Provincial comunicará a la persona promotora los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para subsanarlos, advirtiéndole que la falta de subsanación en plazo de tales defectos implicará la denegación de la calificación definitiva.

Artículo 41. Otorgamiento de la calificación definitiva.

1. La correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a la persona promotora el otorgamiento de la calificación definitiva, en el plazo de dos meses contado desde la presentación de la solicitud.

2. El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el número del expediente de la promoción, la identificación de la persona promotora, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, sus datos registrales, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás

Datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

Cuando la construcción se haya ejecutado por fases, cada fase será objeto de una calificación definitiva.

Artículo 42. Denegación de la calificación definitiva.

1. La correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a las personas promotoras y a las adquirentes la denegación de la calificación definitiva en el plazo de dos meses, contado desde la presentación de la solicitud.

Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva, conforme dispone el epígrafe 8.2.1 del Anexo II de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para la ciudadanía.

2. La denegación de la calificación definitiva por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

3. Las personas adquirentes de viviendas protegidas, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables a la persona promotora, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado 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 de la Consejería competente en materia de vivienda, 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 de la vivienda o cantidades entregadas a cuenta del precio de venta de la misma, 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 de la Consejería competente en materia de vivienda. Del precio

final de venta de la vivienda a abonara la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la persona promotora, siempre que por las adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, podrá conllevar la subrogación de las personas compradoras en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.

Artículo 43. Denegación de la calificación definitiva sobre suelos destinados a viviendas protegidas.

La denegación de la calificación definitiva de viviendas situadas sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico con destino a viviendas protegidas, podrá determinar la expropiación de los citados terrenos para su obtención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.1.I) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 44. Descalificación de las viviendas protegidas.

El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida para proceder a la citada descalificación.

TITULO III

DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION

CAPITULO I

Derecho de adquisición preferente

Artículo 45. Normas generales.

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de este derecho a favor del Ayuntamiento o Entidad Pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

2. La adquisición preferente se podrá ejercer, con carácter general, sobre viviendas que, una vez concluido el procedimiento para la selección de los destinatarios hayan quedado vacantes.

También podrá ejercerse este derecho, atendiendo a necesidades de disponibilidad inmediata de vivienda protegida, sobre viviendas en construcción para las que se ha solicitado la calificación provisional.

Artículo 46. Ejercicio del derecho.

1. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas para las que se ha solicitado la calificación provisional, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días, y lo ejercerá en el plazo máximo de 120 días, a contar en ambos casos, desde la fecha del otorgamiento de la calificación provisional.

En el caso de que se haya concedido dicha calificación provisional por silencio administrativo podrá ejercitarse el derecho de adquisición preferente dentro de los treinta días siguientes a que se haya producido dicho silencio, sin que, en ningún caso, pueda superarse el plazo máximo de 120 días a contar desde la fecha de solicitud de calificación provisional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas vacantes, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha que se comunique por la persona promotora el resultado del procedimiento de selección de las viviendas.

3. La resolución prevista en los apartados anteriores tendrá, al menos, el siguiente contenido: a) La justificación por la que se ejerce el derecho. b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.

Artículo 47. Formalización de la adquisición.

1. Se otorgará escritura pública por la persona promotora a favor de la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente, a la que se incorporará testimonio de la resolución por la que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. La Administración o Entidad Pública que ejercite el derecho de adquisición preferente lo comunicará, en el plazo de un mes a contar desde que se adoptó el correspondiente acuerdo, al Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrita la promoción o las viviendas afectadas, para que se haga constar por anotación preventiva.

3. La adquisición de las viviendas protegidas por el ejercicio de este derecho supone la subrogación de la Administración o Entidad Pública que lo ejercite en la posición de la persona promotora.

Artículo 48. Precio de la adquisición.

1. Conforme dispone el artículo 11.4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación, que será el establecido en la calificación provisional. Podrá anticiparse hasta el 25% del precio, abonándose la cantidad restante en el plazo de treinta días desde la calificación definitiva.

2. De ese precio podrá descontarse el importe necesario para la cancelación de las hipotecas y demás cargas que, con carácter preferente, afecten a las viviendas adquiridas, asumiendo la entidad adquirente la responsabilidad de su cancelación.

Artículo 49. Destino de las viviendas adquiridas.

1. Las viviendas adquiridas en virtud de un derecho de adquisición preferente deberán ser destinadas a su adjudicación, en régimen de venta o de arrendamiento, a personas que reúnan los requisitos que, para ser destinatarios de viviendas protegidas, establezca el programa de vivienda a cuyo amparo se haya concedido la calificación provisional.

2. El procedimiento de selección se efectuará de acuerdo con lo regulado en el artículo 12. No obstante, cuando el ejercicio de este derecho se haya producido después de iniciado el procedimiento de selección por la persona promotora, deberán respetarse los derechos y expectativas a ser destinatarias de una de las viviendas protegidas de las personas que, reuniendo los requisitos para ello, hubieran presentado su solicitud antes de ejercitarse este derecho.

3. Con carácter previo a su adquisición, la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio de programa para el que se solicitó la calificación provisional.

La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación provisional de la vivienda que incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

CAPITULO II

Derechos de tanteo y retracto legal

Artículo 50. Tanteo y retracto legal.

1. Las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas, durante el período legal de protección, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal establecidos en los artículos 12y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. La Administración de la Junta de Andalucía ejercerá los derechos de tanteo y retracto legal a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento o entidad pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Sin perjuicio de la obligación de efectuar las comunicaciones a que se refieren los artículos 28y 29 se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las trasmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) La transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia, y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando uno de los cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico la parte de los demás condueños.

Artículo 51. Derecho de tanteo.

1. El derecho de tanteo podrá ejercitarse a partir del siguiente día a aquel en que se haya producido la resolución favorable a la que se refiere el artículo 28.5 en la que se declare que procede el citado derecho, y siempre dentro del plazo de los sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que se haya producido la última de las comunicaciones previstas en el artículo 28.

Si, transcurrido este plazo, el derecho de tanteo no se hubiera ejercitado, podrá llevarse a efecto la transmisión en los mismos términos en que se comunicó.

2. El precio en que se ejercerá el derecho de tanteo será el señalado por el transmitente en su comunicación que deberá estar comprendido dentro del precio máximo al que se refiere el artículo 27.

En las transmisiones ínter-vivos en que no medie precio, se tomará para el ejercicio del derecho de tanteo el precio máximo a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 52. Derecho de retracto.

1. En el caso de que quienes transmitan o adquieran una vivienda protegida no hubieran realizado las comunicaciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de que tales comunicaciones sean incompletas o defectuosas o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado

para el ejercicio del derecho de tanteo o de la notificación de la resolución comunicando la voluntad de no ejercerlo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el Órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto.

2. El derecho de retracto habrá de ejercerse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión prevista en el artículo 29 o de que ésta haya llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

3. El precio en que se ejercerá el derecho de retracto será el precio de transmisión que figure en la escritura o contrato de adquisición, que en todo caso, no podrá superar el precio máximo al que se refiere el artículo 27.

En las transmisiones ínter-vivos en que no medie precio, se tomará para el ejercicio del derecho de retracto el precio máximo a que se refiere el párrafo anterior.

4. El órgano que haya ejercitado el derecho deberá abonar también al adquirente retraído la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que aquel haya satisfecho, pero no la del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aunque se haya obligado a pagarlo.

Artículo 53. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

1. El órgano competente que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante Notario o Notaria, manifestando su voluntad, depositando el precio o acreditando su consignación judicial, y requiriendo al Notario o Notaria para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura y para que comunique los anteriores extremos al transmitente o adquirente retraído.

2. En el día y hora comunicados por el Notario o Notaria, se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio, con los descuentos, en su caso, a que se refiere el apartado siguiente, y de la posesión efectiva de la finca transmitida.

3. Si existieran cargas o gravámenes sobre la vivienda, la entidad adquirente podrá descontar del precio los gastos necesarios para su cancelación y poner a disposición del transmitente o adquirente retraído el sobrante, asumiendo el pago de los demás gastos que origine dicha cancelación.

Artículo 54. Subrogación en el ejercicio de estos derechos.

1. En cualquier momento del procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la Consejería competente en materia de vivienda, o el Ayuntamiento o Entidad Pública a la que se haya cedido el ejercicio del derecho podrá designar a una persona, que reúna los requisitos para ser titular de una vivienda protegida, para que se subrogue en su lugar en el acto de adquisición, circunstancia que habrá de acreditarse al Notario o a la Notaria, incorporándose a la escritura testimonio de las resoluciones donde conste tal designación.

2. La selección de dicha persona se llevará a cabo con sujeción a los principios contenidos en el artículo 12.

3. En el supuesto de que no se hubiera producido la subrogación, la Administración o la Entidad Pública adquirente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio del régimen de protección de la vivienda.

La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación definitiva de la vivienda que deberá tener el correspondiente reflejo registral e incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.