



CIRCULAR de 18 de marzo de 2014, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, sobre la suspensión de la aplicación de los artículos 14 y 15.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de vivienda protegida, respecto a la autorización de cesión y visado de contratos durante el año 2014.

El régimen jurídico de la vivienda protegida en Aragón instaurado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de vivienda protegida, recoge en su artículo 14, como uno de sus aspectos fundamentales, la autorización de cesión y visado de contratos.

Asimismo, lo regulan los artículos 13 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y 116 del Decreto 2114/1968, de 24 julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.

Como consecuencia de la aprobación de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Disposición Transitoria Quinta de la misma procede a la suspensión de la aplicación de los artículos 14 y 15.2 de la Ley 24/2003 y, por tanto, de la autorización de cesión, que no resultará necesaria, y visado de los contratos durante el año 2014.

Sin embargo, se mantiene vigente y directamente aplicable el régimen jurídico establecido por las normas estatales supletorias y complementarias referidas anteriormente, lo que aconseja la fijación de una serie de criterios formales de aplicación de la normativa vigente aplicable que permitan solventar las lagunas interpretativas generadas por la suspensión referida y que permitan coordinar la actuación de las Subdirecciones provinciales de vivienda de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

De un lado, el artículo 13 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, establece que los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (ahora corresponde al Departamento de la Comunidad Autónoma de Aragón competente en materia de vivienda), sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportunas respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Establece además, que los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (ahora corresponde a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón), de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, a petición del vendedor o arrendador.

De otro lado, el artículo 116 Decreto 2114/1968, de 24 julio, preceptúa que las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda (ahora corresponde a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón) llevarán un registro de Viviendas de Protección Oficial, en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento. En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder del órgano administrativo.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos, se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se dará cuenta a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda (ahora corresponde a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón), a los efectos de imponer la sanción que corresponda, de conformidad con el régimen de infracciones y sanciones previsto en la norma.

Con la Ley 2/2014, de 23 de enero, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (disposición transitoria quinta) se incluye junto a la suspensión del artículo 14 la del artículo 15.2 de la misma norma. Este artículo suspendido establece que: "no podrán elevarse a escritura pública los contratos de cesión por cualquier título que no hayan obtenido el preceptivo visado ni inscribirse en el Registro de la propiedad. Serán nulas de pleno derecho las escrituras públicas de cesión, por cualquier título, de viviendas protegidas si no se ha obtenido con anterioridad a su otorgamiento el preceptivo visado."

Por último, en relación con la comunicación de la transmisión, se indica que no ha sido suspendida la obligación de comunicación a la Administración prevista en la Ley 24/2003 de



la transmisión de la venta a los efectos de los derechos de adquisición preferente. De este modo, según el artículo 31 de la misma “Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas sujetas a lo establecido en este Título que se acredite por el transmitente la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir, del otorgamiento de la autorización administrativa para transmitir a terceros viviendas de promoción pública o de la comunicación de la realización de la transmisión, que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras”.

De acuerdo con los artículos 18 y 33 del Decreto-Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, corresponde a la Directora General de Vivienda y Rehabilitación la aprobación de circulares en materia de su competencia para impulsar la actividad administrativa.

Por todo lo anterior, este centro directivo establece los siguientes criterios interpretativos:

Primero.— La regulación contenida en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y en el Decreto 2114/1968, de 24 julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, resulta de directa aplicación en las transmisiones de viviendas de protección oficial.

Segundo.— De este modo, sin perjuicio de la suspensión establecida, los visados de los contratos son obligatorios así como la comunicación a la administración de la transmisión a los efectos de los derechos de adquisición preferente. Se indica que el visado tiene como objeto comprobar el cumplimiento de la legalidad vigente en los procesos de compraventa o alquiler así como que la transmisión se realiza conforme a la normativa vigente. Al respecto, debe recordarse que, salvo la inscripción obligatoria en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, continúan vigentes los requisitos de acceso a las viviendas protegidas previstos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y su normativa de desarrollo, en especial el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre (límite de renta, límite de precio, necesidad de vivienda...).

Tercero.— Serán objeto de visado tanto las primeras transmisiones como las segundas o posteriores, y tanto las de viviendas de promoción pública como privada que se realicen a través de compraventa y arrendamiento y de los siguientes actos análogos:

- La adjudicación de las viviendas por las cooperativas a sus asociados
- La adjudicación de las viviendas en las disoluciones de las comunidades de promoción inmobiliaria.
- Las donaciones.
- La autopromoción de vivienda unifamiliar cuando se produzca la transmisión durante la obra a quien desea acabarla y ocuparla.

Quedan excluidas las siguientes transmisiones, entre otras:

- Disoluciones de comunidad, tanto ordinarias como hereditarias y disoluciones matrimoniales (con la excepción de las comunidades de promoción inmobiliaria).
- Las aportaciones a comunidades conyugales.
- Las transmisiones de cuotas indivisas de vivienda protegida.
- Las transmisiones mortis causa así como las derivadas de un procedimiento judicial y en las daciones en pago a entidades financieras u otros acreedores.
- La transmisión por el promotor de la finca entera durante la obra, sin perjuicio de que se tenga que acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos y de la correspondiente autorización
- Si se trata de autopromoción colectiva, es decir, promoción en régimen de comunidad, la transmisión por uno de los comuneros de su cuota en el total inmueble durante el proceso de construcción no requiere visado, pero sí cuando se realicen las adjudicaciones de las viviendas, al disolverse la comunidad, una vez finalizada la obra.

No obstante, en estos supuestos, el adquirente quedará obligado a destinar la/s vivienda/s a la finalidad que le es propia, en su caso, mediante su arrendamiento o venta.

Con respecto a los aparcamientos y trasteros no vinculados a viviendas en promociones de viviendas protegidas, si se enajenan a favor de adquirentes de vivienda en la misma promoción, la transmisión estará sujeta a visado. Si se enajenan a otras personas, no deben visarse, pero el precio está sujeto a las limitaciones que se establezcan en el plan de vivienda que resulte aplicable.



Cuarto.— Los cedentes de las viviendas, ya sean particulares o promotores, deberán presentar los contratos para su visado, en el plazo de 10 días desde su otorgamiento, en las Subdirecciones provinciales de vivienda. En el caso de no existir contrato previo, se presentará la escritura pública correspondiente.

No obstante, se deberá recomendar que sean presentados con carácter previo a la firma de los mismos, para evitar las consecuencias de una posible denegación del visado, siendo deseable que dicha presentación se realice junto con la comunicación a la administración del deseo de transmitir la vivienda a los efectos de que pueda ejercitar sus derechos de adquisición preferente.

Quinto.— Para la autorización de la escritura los notarios deberán exigir al transmitente que acredite la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir o de la comunicación de la realización de la transmisión que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras, conforme dispone el artículo 31 de la Ley 24/2003 a los efectos de los derechos de adquisición preferente.

Si existe contrato previo visado, se entenderá que dicha comunicación ha sido realizada.

Si no existiere y no pudiera acreditarse, se procederá a la comunicación referida a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda siendo recomendable la remisión, al mismo tiempo, del borrador de la escritura de transmisión a los efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos y asegurar el visado de la escritura que se otorgue con posterioridad.

Las Subdirecciones Provinciales de Vivienda solicitarán al transmitente, si fuera necesario, que acredite los términos de la venta y el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Sexto.— Los modelos de contratos de primera transmisión presentados deberán ser remitidos por la Subdirección correspondiente a la Sección de Procedimiento y Ordenación de Vivienda para su revisión y la emisión de informe sobre la legalidad de las distintas cláusulas contractuales de acuerdo con la normativa de vivienda y otras normas aplicables.

Asimismo, podrá solicitarse la realización de dicho informe en segundas y posteriores transmisiones, si la Subdirección provincial de vivienda correspondiente, ante las dudas que pueda generarle el contrato a visar, considere necesario el asesoramiento de esta sección.

Séptimo.— En las transmisiones de las viviendas, cuando así se establezca en el plan de vivienda correspondiente, será necesaria la previa cancelación del préstamo, y si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la administración concedente, más los intereses legales, sin lo que no podrá emitirse el visado.

Octavo.— Los contratos de primera transmisión deberán incluir las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en la normativa de vivienda que se anexan al final de la presente Circular.

Noveno.— Los contratos traslativos del dominio o de cesión que se visen o se comuniquen se harán constar en el Registro de Viviendas de Protección Oficial, de conformidad con lo dispuesto en la Circular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de esta misma fecha, por la que se establecen los criterios sobre determinados aspectos relativos al Registro de Solicitantes y de viviendas de protección oficial y a la presentación de la documentación por los compradores o arrendatarios de viviendas protegidas.

Décimo.— La presente Circular sustituye a la Circular de 14 de febrero de 2013 de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación sobre la aplicación del artículo 14 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de Política de vivienda protegida, respecto a la autorización y visado de contratos y producirá efectos desde su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón", debiendo ser objeto, además, de la necesaria difusión para su conocimiento general.

Zaragoza, 18 de marzo de 2014.

**La Directora General de Vivienda
y Rehabilitación,
M.^a BELÉN CORCOY DE FEBRER**



ANEXO
CLÁUSULAS EN LOS CONTRATOS DE PRIMERA TRANSMISIÓN
DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO

Los contratos de primera transmisión de compraventa y arrendamiento de las viviendas protegidas deben incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por la normativa aplicable, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en ellas. Dicha obligación es directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Deben consignarse las siguientes cláusulas generales:

- a) Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de VPO del Real Decreto 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollen y, por consiguiente, que las condiciones de utilización son las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no pueden exceder de los límites establecidos.
- b) Que el vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si es posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano administrativo competente.
- c) Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de nueve meses desde la calificación definitiva.
- d) Que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado.
- e) Que el adquirente o cesionario de la vivienda tiene residencia habitual y permanente en la localidad en que esté situada la vivienda, lo que ha de acreditar con la certificación municipal correspondiente anexa al contrato y que se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y ocuparla en el plazo de nueve meses desde la calificación definitiva o cederla a residencia habitual en la localidad mediante contrato debidamente visado en dicho plazo.

Se consignan las siguientes cláusulas especiales del contrato de compraventa:

- a) La obligación de prestación de contrato de seguro o aval por el vendedor de las cantidades anticipadas a cuenta por el comprador, con indicación de la denominación de la Entidad avalista o aseguradora.
- b) Que el vendedor se obliga a elevar a escritura pública en contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado.
- c) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, son en todo caso, a cuenta del promotor de la vivienda.
- d) Que el comprador puede instar la resolución del contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1469 del Código Civil en relación al exceso o defecto de cabida y calidad de la vivienda.
- e) Que igualmente puede el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Se consignan las siguientes cláusulas especiales del contrato de arrendamiento:

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