

B) NORMAS COMPLEMENTARIAS

§ 4. REAL DECRETO 2.960/1976, DE 12 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

(BOE n.º 311, de 28 de diciembre de 1976)

El Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda, establece la categoría de vivienda social que sustituye a las definidas en la Ley de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963 y disposiciones complementarias, como viviendas del grupo segundo, incluidas las de construcción directa.

Las características técnicas y económicas de la nueva categoría de vivienda social, su régimen de financiación y los condicionamientos subjetivos de sus destinatarios se dispuso que se regularían por Decreto.

Por último, la disposición final primera del Real Decreto-ley establece que el Gobierno, en el plazo de tres meses a partir de su entrada en vigor, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, aproba-

rará un texto refundido de la Legislación de Viviendas que sustituya al de viviendas de protección oficial de 24 de julio de 1963, y que estará vigente hasta la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos que el Gobierno deberá presentar a las Cortes en el plazo de dos años que determina la citada disposición final.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día 12 de noviembre de 1976, dispongo:

Artículo único. En cumplimiento de la disposición final primera del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 1.º Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Art. 2.º Se entenderán por viviendas de protección oficial las que dentro de los Planes Generales de Vivienda y Programas de actuación se construyan con arreglo a las condiciones que se señalen en las normas de desarrollo de esta Ley. Su uso, conservación y aprovechamiento se regirán durante cincuenta años por esta legislación.

La protección de la Ley alcanzará a los locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización.

Cuando en el texto de esta Ley se haga referencia a viviendas de protección oficial, se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refieren el párrafo anterior.

Los promotores de viviendas acogidas a esta Ley, que no hubieren previsto en sus proyectos la construcción de las edificaciones y servicios complementarios establecidos en los Planes Generales de Vivienda, vendrán obligados a reservar los terrenos precisos para aquel fin.

Podrán ser objeto de la protección a que se refiere esta Ley, los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

Art. 3.º Las viviendas de protección oficial se clasificarán en dos grupos:

Primer grupo: aquellas para cuya financiación no se conceda subvención, primas, auxilios o anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segundo grupo o viviendas sociales: las que sean calificadas como tales por el Ministerio de la Vivienda si cumplen las características técnicas y económicas y los condicionamientos subjetivos que se fijen reglamentariamente, y reciban los beneficios que esta Ley establece.

El Gobierno, por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, y a iniciativa, en su caso, de los Departamentos competentes, podrá conceder el mismo régimen que se establece para las viviendas sociales, a las construcciones destinadas a fines públicos o sociales que hayan de preverse con arreglo a la Ley del Suelo y estén enclavadas en los grupos de vivienda social o afectadas a su utilización por sus beneficiarios.

Art. 4.º 1. El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará la calificación de vivienda de protección oficial a los proyectos que reúnan las condiciones objetivas exigibles y cuya realización y protección estime de interés. En este acto administrativo se determinará el número y grupo de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización que comprendan; el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen, y el plazo de iniciación y terminación de las obras.

2. La calificación de viviendas del grupo I habrá de hacerse provisionalmente sobre proyecto. En ningún caso se otorgará la calificación de vivienda del grupo I a proyectos de edificios y obras ya iniciadas. Excepcionalmente podrá otorgarse a los edificios oficiales y religiosos y del Movimiento que reglamentariamente se determinen, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda aprecie la existencia de razones que lo aconsejen.

Terminada la construcción de las obras de cada proyecto o de alguna fase del mismo, cuando así se autorizare, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, otorgará la calificación definitiva de vivienda de protección oficial del grupo I, si las obras se hubieren ajustado al proyecto calificado provisionalmente o modificaciones en él introducidas previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda.

3. La calificación objetiva de vivienda social, será otorgada previa comprobación de que una edificación reúna los requisitos de diseño, calidad y precio fijados para tales viviendas. Además, los beneficiarios de estas viviendas deben reunir los condicionantes subjetivos que se establezcan y que sirvan de base para conceder la calificación subjetiva correspondiente.

4. La condición de viviendas de protección oficial se extinguirá:

a) Por término del plazo de cincuenta años establecido en el artículo segundo.

b) Por descalificación. Reglamentariamente se determinarán los casos, límites, condiciones y efectos de la misma.

Art. 5.º Incumbe al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de otras competencias sobre la materia, con sujeción a las directivas generales del Gobierno, y en inmediata dependencia del Ministerio del ramo, la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas. En especial, será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en esta Ley y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y construir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de viviendas de protección oficial de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Decreto de 9 de abril 1976. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

La adquisición, urbanización y parcelación podrá encargarse a cualquiera de los Órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

f) Apoyar financieramente la obtención de viviendas sociales por los calificados como beneficiarios de las mismas.

g) Constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas y Consorcios que eje-

cuten en colaboración con las Corporaciones Locales y otros Entes públicos o la iniciativa privada, programa de construcción de viviendas sociales.

h) Adquirir viviendas edificadas por terceros o financiar su construcción siempre que reúnan las características objetivas exigidas para las viviendas sociales. La aplicación de los fondos presupuestarios correspondientes será regulada mediante Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

Art. 6.º 1. El Ministerio del ramo elevará al Gobierno, para su aprobación, los Planes Generales de Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

1.º Necesidades de viviendas y su distribución en grupos referidos al período que abarque el Plan.

2.º Locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarios en las agrupaciones de viviendas que comprenda el Plan.

3.º Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

4.º Programación según las especies de promoción y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

5.º Propuesta de las medidas que estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan, y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, la Dirección General de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo.

2. El Ministerio de la Vivienda podrá, asimismo, convocar concursos públicos para la promoción y construcción de viviendas señalando los porcentajes que correspondan a cada uno de los grupos de las de protección oficial.

Art. 7.º Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial:

a) Los particulares que individualmente o agrupados construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades inmobiliarias y Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Las Corporaciones Locales, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyen con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de su plantilla, sea administrativo, técnico de

servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que no formen parte de su plantilla y que hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) La Administración del Estado, los Organismos oficiales y del Movimiento por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados y obreros, ya se hallen en situación activa, reserva, retirados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que éstos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las Cooperativas de vivienda con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las Entidades Benéficas de Construcción.

m) Las Cajas de Ahorro.

n) Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyen.

o) Las Diócesis y Parroquias para los Sacerdotes y Auxiliares adscritos a su servicio.

p) Las Asociaciones y Sociedades mixtas y Consorcios que a tal fin se constituyan en colaboración con las Corporaciones Locales, otros Entes públicos o la iniciativa privada y que tengan por finalidad programas de construcción de viviendas sociales, a petición de los particulares o de los Entes públicos referidos teniendo en cuenta circunstancias de desarrollo regional o necesidad social.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Art. 8.º Excepcionalmente y cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en

defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo 7, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, podrá encargar a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo, la construcción de viviendas de protección oficial en la localidad que se estime preciso o bien llevar a cabo directamente la construcción de dichas viviendas, de acuerdo con las normas aplicables a la contratación de Organismos autónomos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en estos casos a los promotores designados, una financiación especial por la totalidad del presupuesto.

Art. 9.º El Estado podrá conceder a través del Instituto Nacional de la Vivienda los siguientes beneficios:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Préstamos con interés.
- c) Cantidades para complementar la amortización y pago de intereses de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada o Cajas de Ahorro otorguen a los adquirentes de viviendas sociales o para financiar su construcción.
- d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
- e) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos.

Art. 10. La calificación de las viviendas de protección oficial que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda determinará el número, extensión y condiciones de los beneficios que se concedan en cada caso.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará preferentemente esta calificación a las solicitudes de construcciones que se acomoden a los programas de actuación y a las modalidades de financiación que la política general aconseje en cada período.

Art. 11. 1. Gozarán de exención total del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones *inter vivos* los actos y contratos siguientes:

1.º Los contratos de promesa de venta, adquisición por título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir viviendas de protección oficial. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional u objetiva.

2.º La primera transmisión, cuando tenga lugar por actos *inter vivos* del dominio de las viviendas de protección oficial, ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente de viviendas o locales, así como la de los servicios de urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a la calificación definitiva de las viviendas sociales. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dichos momentos deberá sujetarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorguen el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la terminación de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieren.

3.º Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de viviendas de protección oficial, así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

4.º La constitución, modificación, ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda en concepto de auxilio directo para la construcción de viviendas de protección oficial; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 27 de esta Ley.

5.º Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de viviendas del grupo I o después de obtener la calificación objetiva de viviendas sociales, cualquiera que fuese la fecha de su concesión y antes de la terminación de las viviendas, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6.º La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial.

7.º Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

8.º La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de viviendas de protección oficial.

Las exenciones a que se refieren los números 1.º, 2.º, 4.º y 5.º se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso se exijan para obtener definitivamente la condición de vivienda de protección oficial.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados: las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de viviendas de protección oficial, las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial no sujetos a los títulos I y II del libro II del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos Generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto General sobre Tráfico de las Empresas.

2. Estarán exentas del Impuesto General sobre las Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los apartados 1.º y 3.º del número 1.A), cuando tengan lugar por herencia o legado.

Art. 12. 1. Gozarán de la exención del Impuesto sobre Rentas del Capital el interés de los préstamos que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda a los adquirentes de vivienda sociales.

2. Gozarán de una bonificación del 90 por 100 del Impuesto sobre las Rentas de Capital:

1.º Los intereses de los préstamos hipotecarios concedidos por Entidades de crédito a cualquier grupo para financiar la construcción o adquisición de viviendas de protección oficial, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2.º Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal,

que se destinen a la adquisición de viviendas de protección oficial o para la adquisición de las que disfruten actualmente en alquiler, con destino a domicilio habitual, y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

3.º Gozarán de una bonificación del 50 por 100 del Impuesto sobre Rentas de Capital los intereses devenguen los precios aplazados de viviendas de protección oficial en primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

Art. 13. 1. Gozarán de una bonificación del 90 por 100 de la parte de cuota del Impuesto sobre la Renta de Sociedades y demás Entidades jurídicas, que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás Entidades destinen e inviertan:

1.º En la construcción de las viviendas de protección oficial, siempre que dichas viviendas sean destinadas exclusivamente a su personal.

2.º En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo y cuya finalidad sea la construcción de protección oficial.

3.º En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de viviendas de protección oficial para su explotación de forma de arriendo, cuando sea autorizada la emisión por el Ministerio de la Vivienda y también, con carácter especial, por el de Hacienda. Será sometido a gravamen, en su 90 por 100, el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

2. Las dotaciones a la previsión para inversiones que se acuerden por las Entidades gravadas en el Impuesto General sobre Renta de las Sociedades y demás Entidades jurídicas y por las personas físicas gravadas en el impuesto sobre actividades y beneficios comerciales e industriales —Cuota de Beneficios—, que correspondan a inversiones anticipadas consistentes en la construcción de viviendas sociales, que se acepten por la Administración, y que efectivamente se realicen desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, hasta el de 31 de diciembre de 1978, podrán alcanzar hasta el 75 por 100 del beneficio no distribuido a que se refieren los artículos 34 y 52 de los textos refundidos de los impuestos citados.

Art. 14. Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, las ejecuciones de obra, con o sin aportación de material, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el constructor, que tengan por objeto la construcción de las siguientes viviendas de protección oficial:

A) Las viviendas sociales a que se refiere la presente Ley, y

B) Las viviendas de protección oficial del grupo I cuyo coste no exceda del límite que se establezca en cada caso por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Art. 15. Las viviendas de protección oficial gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, así como de todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 316 de 25 de febrero de 1960.

El impuesto municipal sobre solares dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de viviendas de protección oficial, sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilaciones o interrupciones injustificadas a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Art. 16. Los préstamos a que se refiere el apartado b) del artículo 9.º se concederán:

1. A los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial.

Por el Banco de Crédito a la Construcción y las demás Entidades oficiales de crédito que señale el Reglamento y tendrán un trato de cualificados, consistente en:

a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, para cada programa de actuación de construcción de viviendas.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias establecidas en esta Ley.

c) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones.

d) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias lo aconsejen.

La tramitación se hará en un único expediente. La cuantía de estos préstamos, que se fijará a través de las normas dictadas por el Ministerio de Hacienda, a propuesta del de la Vivienda, no podrá exceder en las viviendas del grupo I, del 60 por 100 del presupuesto total y, en las viviendas sociales, del 80 por 100 del mismo presupuesto, en los proyectos presentados por los promotores de los apartados a) y b) del artículo 7, y del 90 por 100 cuando se trate de los demás promotores.

Las Entidades oficiales de crédito podrán acceder a la posposición de la hipoteca constituida a su favor, cuando consideren que la garantía que de ello resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos con interés en la forma y cuantía antes señalada, cuando el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores así lo aconsejen.

2. A los adquirentes de viviendas sociales por el Instituto Nacional de la Vivienda en las condiciones financieras que reglamentariamente se establezcan.

Art. 17. a) Las Corporaciones Locales conforme a su legislación específica, quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España o con cualquier Entidad de crédito oficial o privada.

Servirán de base a la previsión de inversiones que se financien con esas operaciones de crédito el importe de la tasación pericial de los terrenos que haya acordado adquirir la Corporación y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones de préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional u objetiva a los proyectos de construcción de viviendas de protección oficial, será indispensable justificar la aprobación del presupuesto o programa de actuación en que se prevean las inversiones para obras.

b) La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero, apartado a) de este artículo, previos los trámites reglamentarios.

Art. 18. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ayudar a los adquirentes de viviendas sociales para el pago de cuotas de amortización e interés de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro les concedan para la adquisición de su vivienda, en las cuantías y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La aportación del Instituto y los préstamos a que se refiere el párrafo anterior deberán ser garantizados por hipoteca de la vivienda a cuya adquisición se destinen, a favor de la Entidad financiera prestamista y del Instituto Nacional de la Vivienda. Reglamentariamente se establecerá la extensión, distribución y condiciones de ejecutoriedad de esas hipotecas. Para acreditar los pagos hechos por dichos conceptos bastará al Instituto con certificación expedida con referencia a su contabilidad.

Art. 19. El Instituto Nacional de la Vivienda, dentro de sus créditos presupuestarios, podrá conceder subvenciones a la construcción de viviendas sociales, en la cuantía y condiciones que se establezcan por Decreto. Tendrán preferencia para su concesión las viviendas que se promuevan por Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas. Las subvenciones percibidas reducirán el precio de la vivienda en la cantidad íntegra en que consistan.

Art. 20. Las Cajas de Ahorro y Banca privada podrán constituir fondos de capitalización, integrados por las aportaciones de los adjudicatarios adquirentes de viviendas sociales. Dichos fondos podrán quedar afectados al pago de la amortización e intereses de los créditos que hubiere sido preciso concertar para la adquisición de las referidas viviendas.

Art. 21. El Banco Hipotecario, dentro de los límites y con las condiciones que exija el

Ministerio de Hacienda, podrá emitir cédulas para la financiación de viviendas sociales, sin perjuicio de los créditos que se destinen a igual finalidad por el Banco de Crédito a la Construcción. A dichas cédulas, que podrán declararse computables en el coeficiente de fondos públicos de las Cajas de Ahorro, no les será de aplicación lo dispuesto en el número 10 del artículo 21 del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de 17 de julio de 1951.

El capital e intereses de estas cédulas gozarán de las garantías previstas en el artículo 30 y siguientes de la Ley de Creación del Banco, de 2 de diciembre de 1872, y sus portadores no podrán ejercer otra acción para recobrar los capitales e intereses exigibles que aquella de que pueden hacer uso directamente contra el Banco emisor.

Art. 22. Los promotores de viviendas de protección oficial podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los terrenos necesarios para la construcción de aquéllas. La expropiación podrá hacerse extensiva a los derechos tanto reales como personales que afecten a los inmuebles.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución y la negativa de los titulares a enajenar a un precio razonable.

Para la declaración a que se hace referencia en el párrafo anterior será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento y del Órgano urbanístico competente.

En los proyectos declarados urgentes, el Reglamento fijará el procedimiento a seguir, desarrollando el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 y demás disposiciones vigentes relativas a expropiación por razones de vivienda y urbanismo.

Art. 23. Para que les pueda ser concedido el beneficio de expropiación forzosa a los promotores enumerados en los apartados a), b), i), j), m) y n) del artículo 7.º, será preciso que el proyecto de construcción afecte a solares que hubieren sido declarados aptos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de esta Ley, de acuerdo con las previsiones contenidas

en los Planes generales o parciales, Planes especiales o Programas de actuación.

Art. 24. En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad el acta de posesión del inmueble ocupado, acompañada del correspondiente recibo del pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Art. 25. Podrán contratar libremente las obras de construcción de viviendas, edificaciones, servicios complementarios o urbanización o ejecutarlas directamente:

a) Los promotores que no hubieren solicitado subvención ni anticipo.

b) Los promotores de los apartados a) y b) del artículo 7.º

c) Los promotores que siendo Organismos autónomos tengan como objeto directo de su existencia la construcción de viviendas que no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

La contratación o, en su caso, ejecución directa de obras de construcción de viviendas de protección oficial por los demás promotores se acomodará a las normas aplicables a cada Organismo o Entidad y, en su defecto, a lo establecido en los artículos 41 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas, en la vigente Ley de Contratos del Estado y disposiciones complementarias.

En ningún caso podrán estos promotores contratar directamente o realizar por sí las obras sin autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Cuando en el proyecto o durante la ejecución de las obras se hubieren de utilizar unidades de obra no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda, deberán ser previamente aprobados por éste, sin cuyo requisito no serán aceptadas.

Art. 26. El régimen de uso y utilización de las viviendas de protección oficial en las condiciones y con las modalidades establecidas en esta Ley y en su Reglamento, podrá ser:

a) Uso propio.

b) Arrendamiento.

c) Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.

d) Acceso diferido a la propiedad, y

e) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

El Reglamento determinará las normas de uso y utilización de los alojamientos a que se refiere el último párrafo del artículo 2.º, así como el régimen de administración, cuotas por servicios y causas especiales de obligatoria desocupación y consiguiente desahucio administrativo.

Art. 27. Las viviendas acogidas a esta Ley se dedicarán a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto pueda dárseles uso distinto. Nadie podrá reservarse o disfrutar para uso propio, cualquiera que sea el título, más de una vivienda. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, si las viviendas constituyeren unidad horizontal o verticalmente.

Los propietarios de viviendas de protección oficial vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, cuidando de su policía e higiene. Estarán sometidos a la vigilancia del Ministerio de la Vivienda y al régimen sancionador establecido en la presente Ley, en caso de incumplimiento de tales obligaciones.

Cuando sea necesaria la realización de obras de conservación o reparación, el Ministerio de la Vivienda podrá imponer su ejecución a los propietarios, utilizando para ello los sistemas de ejecución forzosa establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si en el transcurso de cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas del grupo I o de la terminación de las sociales se manifestaren vicios o defectos de la construcción que hicieren necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste. Para asegurar el cumplimiento, en su caso, de tal obligación, el promotor habrá de constituir una garantía en la forma y condiciones que se determine reglamentariamente.

En los edificios que obtengan la calificación de viviendas de protección oficial los locales cuya superficie no exceda, en relación con el resto de la edificación destinada a viviendas, de la proporción que reglamentariamente se señale, podrán dedicarse a usos comerciales, industriales, docentes y oficinas.

Estos locales gozarán de los beneficios de esta Ley. Su venta y alquiler serán libres.

El uso, aprovechamiento y condiciones de cesión de las edificaciones, equipamiento, servicios complementarios y obras de urbanización se regularán reglamentariamente, de acuerdo con su destino y finalidad.

Art. 28. La cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los límites que se determinen en las disposiciones que desarrollen la presente Ley.

Las rentas de las viviendas acogidas a esta Ley serán revisadas automáticamente cada dos años en función de los módulos de coste de ejecución material por metro cuadrado.

Los precios de venta de las viviendas acogidas a esta Ley se regirán, en cuanto a su fijación, por las normas que a tal efecto se establezcan.

Art. 29. Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva u objetiva, ni aun a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

Art. 30. Los propietarios de las viviendas del grupo I a que se refiere esta Ley podrán promover el desahucio de los beneficiarios arrendatarios y ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

1.^a Falta de pago de las cuotas debidas por renta, amortización y otras complementarias de servicios.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución el moroso paga las cantidades debidas y, por ello, no se lleva a efecto su lanzamiento de la vivienda. Dicho porcentaje podrá ser multiplicado por el número de infracciones en los casos de reincidencia.

2.^a Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

3.^a Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda, cuando dicha relación hubiese sido la determinante de su ocupación. Si la causa de la extinción hubiese sido la muerte o incapacidad física del arrendatario, tanto éste, como las personas que con él convivieren, tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o la incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo caso la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado, o hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

En este último supuesto, la Empresa tendrá la facultad de sustituir la vivienda facilitando otra al incapacitado o a sus causahabientes, de análoga superficie y renta.

4.^a Cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda se hubieren ocasionado, por el ocupante, beneficiario, arrendatario o su familia o servidores, deterioros graves en el inmueble.

5.^a Infracción grave o muy grave, declarada por la Dirección General de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de viviendas de protección oficial.

6.^a Cuando las viviendas no constituyan domicilio permanente del beneficiario o arrendatario.

7.^a Subarriendo total o parcial de la vivienda.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas anteriores, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, por el correspondiente expediente administrativo, el desahucio y llevar a efecto el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de la vivienda, locales de negocio o servicios complementarios de su propiedad y de las de los promotores de los apartados c), d), e), f), g) h) y i) del artículo 7.^o por cualquiera de las causas comprendidas en este artículo.

También será aplicable este procedimiento, y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de Entidades oficiales de crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor por préstamos hipotecarios concedidos al amparo

Art. 30: Ver art. 18.2 de la Constitución española. La protección del derecho determina para la Administración la

necesidad de autorización judicial para entrar en el domicilio, con el fin de llevar a cabo el desahucio administrativo.

de esta Ley, así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 7.º, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su transcendencia, el desahucio del infractor, podrá ser éste sancionado mediante resolución con multa que no exceda de 5.000 pesetas.

Art. 31. El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y dependiente directamente del titular del mismo.

El Director general de la Vivienda será su Director general, ostentará la representación del Organismo, desempeñará las funciones de ordenador de pagos y será el Jefe de los Servicios.

Art. 32. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes, constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administará su patrimonio con autonomía dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

El Instituto Nacional de la Vivienda, previa conformidad del Ministro de Hacienda, podrá aplicar parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de intereses de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro otorgan al Instituto con destino a la construcción de viviendas sociales, o a los adquirentes de las citadas viviendas sociales. Por Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda, se regulará la aplicación de los referidos fondos presupuestarios.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Reglamento de Recaudación.

Se autoriza, dentro de sus créditos presupuestarios, al Instituto Nacional de la Vivienda, a constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas que ejecuten, en colaboración con las Corporaciones Locales y otros Entes públicos o la iniciativa privada, programas de construcción de viviendas sociales y adquisición del suelo para las mismas, a petición de los particulares o de los Entes públicos referidos, teniendo en cuenta circunstancias de desarrollo regional o necesidad social.

Art. 33. Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

1.º Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que puedan recibir de las provincias, municipios, Sindicatos y Sociedades y particulares.

2.º Los bienes propios del Instituto, rentas de éste e ingresos de sus servicios.

3.º Los recargos autorizados en los respectivos textos refundidos de las contribuciones territoriales, rústica y pecuaria, urbana y del impuesto sobre actividades y beneficios comerciales e industriales.

4.º El producto de la emisión de títulos de la deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

5.º Un 60 por 100 del total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda en la forma dispuesta por la legislación especial de la materia.

6.º El producto de los títulos representativos del papel de reserva social emitidos por el Instituto Nacional de la Vivienda al amparo del Decreto de 17 de julio de 1947.

7.º Los préstamos que otorguen a su favor las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorros con destino a la construcción de viviendas sociales.

8.º Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Art. 34. En cada provincia existirá una Delegación del Instituto Nacional de la Vivienda, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de inspección.

Art. 35. Las infracciones de las normas que regulan el régimen de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y

muy graves. Su determinación se hará reglamentariamente. Se incluirá entre las leves, la temeridad en la denuncia y la incomparecencia para deponer en el expediente sancionador.

Las sanciones aplicables serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de la infracción cometida y consistirá en:

- a) Multa hasta 5.000 pesetas para las leves.
- b) Multa hasta 50.000 pesetas para las graves; y
- c) Multa hasta 250.000 pesetas para las muy graves.

La imposición de sanciones se llevará a cabo a través del oportuno expediente, salvo las inferiores a 500 pesetas en las infracciones leves.

Si en un solo expediente se estimasen faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

El límite máximo de sanción por multa a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, podrá aplicarse a cada una de las faltas cometidas en cada vivienda.

En la imposición de sanciones se tendrán en cuenta las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad a efectos de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa. Deberá tenerse en cuenta especialmente la reincidencia o la reiteración en la comisión de los hechos.

Art. 36. Con independencia de las sanciones establecidas en el artículo anterior, las infracciones graves y muy graves podrán ser sancionadas, además, con las siguientes, siempre que sus efectos recaigan sobre el responsable de las mismas:

- a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativa o Entidad benéfica.
- b) Pérdida de las condiciones especiales del préstamo complementario y conversión de la subvención, primas y anticipos en préstamos ordinarios.
- c) Inhabilitación temporal, de dos a diez años, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial en calidad de técnicos, promotores, constructores y encargados de obras.
- d) Reintegro de las cantidades indebidamente percibidas de adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de viviendas de protección oficial.

e) Descalificación de la vivienda.

Los usuarios legítimos conservarán los derechos que les otorga esta Ley durante un plazo de cinco años, a contar de la fecha en que la sanción sea firme.

f) Realización de las obras de conservación y reparación necesaria, sin que exima de esta obligación la existencia de la garantía prevista en el artículo 27, párrafo quinto. Los responsables lo serán solidariamente.

Art. 37. El procedimiento para la imposición de sanciones se regulará de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de esta Ley. La ejecución de lo acordado en al resolución se llevará a cabo por la vía de apremio, según las normas del Reglamento de Recaudación, y, en consecuencia, podrán hacerse efectivas por dicha vía las sanciones pecuniarias, las cantidades que resulten exigibles a favor de tercero y las que, en su caso, hayan de ser exigidas para realizar las obras de reparación o conservación que hubieran sido impuestas en aquella resolución. La resolución firme de la Administración, en el expediente tramitado al efecto, tendrá el valor y eficacia de la certificación de descubierto a que se refiere el citado Reglamento. No será necesaria la tramitación de expediente para imponer sanciones hasta de 500 pesetas.

La Dirección General de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones. Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves, procede el recurso de reposición, y en las graves y muy graves, el de alzada ante el Ministro.

Las resoluciones que en los recursos dicte el Director general de la Vivienda, por infracciones leves, y en su caso, el Ministro, en las graves y muy graves, pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades fijadas en la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección General de la Vivienda. Esta consignación se podrá sustituir por aval bancario suficiente a juicio de la propia Dirección.

DISPOSICIONES FINALES

1.ª Por el Gobierno se procederá a dictar un Reglamento para el desarrollo de esta Ley. En-

tre tanto, y en lo que sea compatible con ella, se aplicará el Reglamento aprobado por Decreto 2.114/1968, de 24 de julio, y el Real Decreto sobre inversión de vivienda 2.278/1976, de 16 de septiembre.

2.ª Queda derogado el texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2.131/1963, de 24 de julio, así como el Real Decreto-ley 12/1973, de 30 de julio, en cuanto que ha sido objeto de refundición en esta Ley.

3.ª El presente texto refundido entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de Estado*.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.ª En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura en desarrollo de Planes nacionales de viviendas, continuarán vigentes los beneficios económicos y forma de pago establecidos en el Decreto-ley de 10 de agosto de 1955 y Decreto-ley de 3 de abril de 1956.

2.ª Queda subsistente la Ley de 26 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan, podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las Entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo 7.º de esta Ley, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de esta Ley, en cuanto a su construcción, uso, conservación, aprovechamiento y sanciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Los expedientes cuya tramitación se haya iniciado al amparo de la legislación de viviendas que queda derogada, se regirán por aquella legislación, salvo en lo que hace referencia a las del grupo II, a las que, a petición del interesado, y habida cuenta de las características de las mismas, el Ministerio de la Vivienda podrá acordar aplicarles el régimen de viviendas sociales.

Igualmente, podrán acogerse a los beneficios de las viviendas sociales los promotores de viviendas libres que, habiendo iniciado su construcción antes de la entrada en vigor de esta legislación, soliciten, acreditando aquel extremo, su calificación como sociales, por entender que las viviendas proyectadas o construidas reúnen los requisitos exigidos para la calificación objetiva de vivienda social.

2.ª Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores a esta Ley, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y el sancionador establecido en esta Ley, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, que será el establecido en las respectivas calificaciones.

Gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación.

3.ª Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a esta Ley.

4.ª Quedan a salvo los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior.