

suspendiéndose a partir de dicho momento la correspondiente facturación.

2.- Una vez abonada la liquidación por el interesado, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el ámbito de sus respectivas competencias, procederán a otorgar las correspondientes escrituras públicas de compraventa.

3.- Transcurridos tres meses desde la antedicha notificación, sin que por el interesado se haya manifestado su discrepancia con la liquidación practicada o, en su defecto, se haya abonado la misma, se le entenderá desistido de su solicitud y, por tanto, se reiniciará la facturación sobre la base del abono único e íntegro de las cantidades correspondientes al período en que ésta hubiera estado suspendida.

Artículo 6º.- Serán de cuenta de la Comunidad Autónoma de Andalucía los gastos notariales y registrales que se originen como consecuencia de la transmisión.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a todos los expedientes que estén en tramitación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICION FINAL

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución, desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de diciembre de 1990

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN JOSE LOPEZ MARTOS
Consejero de Obras Públicas y Transportes

DECRETO 415/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de ventas y financiación para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impaga y ocupación.

La política y consiguiente normativa sobre edificación de viviendas de Promoción Pública ha ido progresivamente decantándose en favor del arrendamiento, como régimen de tenencia que permite un mayor grado de rentabilidad social de la intervención administrativa en este ámbito y de adaptación a los cambios de situación económica de las unidades familiares destinatarias de las promociones.

No obstante, y aun siendo el arrendamiento la fórmula preferente de tenencia de las viviendas de Promoción Pública, la propiedad se configura como régimen alternativo para casos

singulares, permitiendo así a la Administración autonómica una mayor capacidad de acomodación a la realidad social y económica sobre la que opera.

La presente norma tiene un primer objetivo metodológico, a saber, el de producir una regulación exclusiva del régimen de venta y financiación de las viviendas de Promoción Pública, separándola de la normativa sobre adjudicación de las mismas en la que hasta ahora estaba inserta.

No obstante, no son sólo razones metodológicas las que han impulsado esta iniciativa, sino, fundamentalmente, la necesidad de revisar la actual normativa para producir un mayor ajuste con la realidad y lograr conjugar mejor los intereses en juego, abarcando tanto supuestos futuros como situaciones preexistentes.

Así pues, cabe destacar las innovaciones introducidas en el sistema de financiación de las viviendas que se adjudiquen por este sistema, consistentes en la reducción del tipo de interés anual, del 5% al 4%, y la ampliación del plazo de amortización a treinta años, con el fin de adecuar, en términos cuantitativos, el esfuerzo económico a realizar por las familias beneficiarias.

Al nuevo sistema podrán acogerse también los adjudicatarios de viviendas de promoción pública, cuya financiación se estableció de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, para lo cual se les practicará la oportuna liquidación y se adecuará la facturación a las nuevas cuotas resultantes.

Asimismo, la nueva financiación será aplicable con carácter obligatorio a los adjudicatarios de viviendas incursos en causa de resolución de contrato por impago de cuotas de amortización, instrumentándose igualmente la posibilidad de regularizar para los ocupantes de hecho de las viviendas de promoción pública, adjudicadas en su día en régimen de venta. Todo ello permitirá la consecución del objetivo de puesta al día de las obligaciones inherentes al disfrute de la propiedad de las viviendas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 26 de diciembre de 1990

DISPONGO

Artículo 1º.- La venta y financiación de las viviendas de promoción pública, promovidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, directamente o mediante concierto con las Corporaciones Locales u otros Entes de Derecho Público, que se adjudiquen en este régimen, se ajustará a las prescripciones contenidas en el presente Decreto.

Artículo 2º.- El precio de venta de las viviendas de promoción pública, se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 51 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, según la redacción dada en el Real Decreto 2.342/1983, de 28 de julio.

Artículo 3º.- 1.- La Junta de Andalucía exigirá una aportación inicial a cuenta, consistente en el 2% del precio de la vivienda en el momento de la entrega de la misma.

2.- La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo, a devolver en treinta años, al 4% de interés anual que se satisfará mediante el pago de cuotas de amortización crecientes en un 4% cada doce mensualidades consecutivas, según Tabla de amortización que figura como anexo al presente Decreto.

Artículo 4º.- En garantía de la obligación de pago de la parte de precio aplazada, se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de cualquiera de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido.

Artículo 5º.- 1.- Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse "inter vivos", en segunda o sucesivas transmisiones, por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha de la compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

2.- Sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de la prohibición de disponer regulada en el párrafo anterior, la Comunidad Autónoma de Andalucía, directamente o a través de los Entes públicos promotores, podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

3.- Para el ejercicio de estos derechos se harán constar los mismos expresamente en los contratos de compraventa que se suscriban con los beneficiarios, quedando obligados a notificar de forma fehaciente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, con expresión del precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del posible adquirente.

4.- El precio de la segunda y sucesivas ventas se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto y el adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda si reúne los requisitos para ser beneficiario, de conformidad con lo dispuesto en la legislación de viviendas de promoción pública aplicable al efecto.

Artículo 6º.- 1.- El perfeccionamiento del contrato de compraventa quedará expresamente sometido a la condición suspensiva de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes, a contar desde la entrega de llaves en su caso, o desde la formalización del mismo, salvo en el caso de emigrantes donde el plazo será de seis meses.

2.- Durante dicho plazo y, en cualquier caso, hasta que se produzca la efectiva ocupación de la vivienda, la Administración retendrá la posesión civil de la misma y podrá hacer uso, además, de las medidas que se prevén en la vigente legislación de viviendas de Protección Oficial, así como de la prerrogativa del artículo 70 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 7º.- 1.- Los adquirentes quedarán obligados a mantener la vivienda y zonas comunes de la construcción y sus elementos funcionales y arquitectónicos en buen estado de conservación, policía e higiene.

2.- Sin perjuicio del consentimiento o conocimiento que corresponda a la Comunidad de Propietarios, el comprador no podrá realizar en la vivienda obra alguna sin la expresa autorización escrita de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.- En caso de resolución del contrato de compraventa, las obras autorizadas que supongan mejoras y las instalaciones fijas y permanentes incorporadas por el adjudicatario, quedarán en beneficio de la finca sin que aquél tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.

Artículo 8º.- 1.- Serán consideradas como condiciones resolutorias expresas del contrato de compraventa, con independencia de las responsabilidades a que hubiere lugar, la falta de pago de cualquiera de las cantidades aplazadas, el arrendamiento oculto o manifiesto de la totalidad o parte

de la vivienda adjudicada, la no ocupación habitual de la vivienda, así como la cesión de la misma, incluso a título no oneroso.

2.- Cuando el adjudicatario fuese emigrante, podrá autorizarse la no ocupación permanente de la vivienda cuando la ausencia tenga carácter exclusivo de provisionalidad. En ningún caso el plazo de la ausencia del emigrante será superior a un año y la vivienda obligatoriamente deberá estar ocupada de forma permanente por miembros de su familia más directa.

Artículo 9º.- 1.- El comprador quedará obligado a constituirse, con el resto de los adjudicatarios de viviendas y locales del edificio, en Comunidad de Propietarios, con los efectos legales procedentes.

2.- En todo caso, la contratación y pago de los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y otros similares correrán a cargo y por cuenta exclusiva del comprador.

3.- El comprador quedará obligado a mantener la vivienda asegurada contra el riesgo de incendios y catastróficos, designando como beneficiario a la Comunidad Autónoma de Andalucía por importe de las cantidades aplazadas del precio de la vivienda, hasta su total pago, debiendo aportar duplicado de la póliza en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el plazo de un mes, a contar desde la entrega de llaves, y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de los anteriores. El incumplimiento de esta obligación será considerado como infracción a los efectos previstos en la legislación de viviendas de Protección Oficial.

Artículo 10.- 1.- Una vez aceptada la vivienda por el adjudicatario, y para facilitar la inmediata ocupación de la misma, por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se podrá formalizar documento administrativo de compraventa, de acuerdo con el modelo que apruebe dicho Departamento, que deberá contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

- 1º.- Autoridad y comprador intervinientes, con referencia a su competencia y capacidad jurídica, respectivamente.
- 2º.- Datos de la vivienda concreta y determinada.
- 3º.- Precio de la vivienda y forma de pago.
- 4º.- Lugar, fecha y efectos del contrato.
- 5º.- Sumisión del comprador a la normativa de viviendas de Protección Oficial, y declaración expresa de que la vivienda habrá de dedicarse a domicilio habitual y permanente del comprador y de los familiares que con él conviven.

2.- El contrato se elevará a escritura pública, que será otorgada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.- El comprador autorizará a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para que sin su intervención practique la división material y horizontal, en su caso, del inmueble y cuantas escrituras sean necesarias para la constitución del régimen de propiedad horizontal a efectos registrales.

Artículo 11.- 1.- En todo caso, con carácter previo a la formalización, ya sea en documento administrativo o escritura pública, el adjudicatario deberá haber satisfecho la cantidad que corresponda en concepto de aportación inicial.

2.- Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato de compraventa, la Administración podrá dejar sin efecto la adjudicación, previa audiencia al interesado.

3.- La Administración no podrá contratar verbalmente la compraventa de las viviendas, ni podrán ocuparse las mismas

sin la previa formalización del contrato correspondiente, ya sea en documento administrativo o escritura pública, salvo que se autorice expresamente, por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, su ocupación anticipada por razones excepcionales.

4.- Serán a cargo del comprador los gastos derivados del otorgamiento, de la primera copia de la escritura de compraventa y de inscripción en el Registro de la Propiedad. También será de cuenta del comprador el pago del impuesto sobre el incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

5.- El Contrato de compraventa deberá ser presentado a la liquidación del impuesto procedente, con el fin de que la Oficina Liquidadora correspondiente extienda nota de exención o liquide, en su caso, el impuesto que proceda.

En todo caso, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes enviará copia simple del documento administrativo o de la escritura pública de compraventa a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda. La remisión se efectuará dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha del documento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Los adjudicatarios de viviendas de promoción pública, cuya financiación se estableció de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 26 de enero de 1979, podrán acogerse a la financiación establecida en el presente Decreto.

A estos efectos, los interesados deberán solicitarlo por escrito a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Por la Consejería de Obras Públicas y Transportes se practicará la oportuna liquidación, a fin de adecuar la financiación a las disposiciones del presente Decreto, con efectos desde la entrada en vigor del mismo, iniciándose seguidamente la facturación de las nuevas cuotas resultantes.

Segunda.- A los adjudicatarios de viviendas incursas en causa de resolución de contrato por impago de cuotas de amortización, se les aplicará la financiación regulada en el presente Decreto.

A tales efectos, a la entrada en vigor del mismo, la Consejería de Obras Públicas y Transportes practicará la oportuna liquidación para determinar las nuevas cuotas resultantes, iniciándose seguidamente su facturación.

Tercera.- 1.- Los ocupantes de hecho de las viviendas de promoción pública, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adjudicadas en régimen de propiedad, podrán regularizar su situación, previa la incoación del oportuno expediente.

2.- A tales efectos deberán, acompañando la documentación justificativa que proceda, solicitar la oportuna regularización en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de dos meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

3.- La enajenación de la vivienda a su ocupante de hecho será formalizada con las condiciones y con los requisitos que se fijen por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y previa la tramitación del oportuno expediente, en el que se acreditará, en todo caso, la necesidad de la vivienda, de conformidad con la normativa aplicable sobre adjudicación

de viviendas y el reconocimiento de la enajenación efectuada, debiendo quedar resuelta cualquier otra cesión anterior de la vivienda, si la hubiere.

4.- En ningún caso podrán acogerse a los beneficios de la presente disposición los ocupantes de hecho de las viviendas que se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

1ª.- Que la ocupación se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

2ª.- Que la vivienda ocupada esté incurso en expediente de expropiación forzosa.

3ª.- Que el ocupante de hecho no acredite la necesidad de la vivienda.

5.- El ocupante de hecho con el que se formalice la venta de la vivienda quedará subrogado en todas las obligaciones pendientes de cumplimiento a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el régimen legal de protección al que estuviese sometida la vivienda según su respectiva calificación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Las disposiciones del presente Decreto, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3ª, apartado 1, serán de aplicación a las viviendas en régimen de autoconstrucción, construidas al amparo del Decreto 120/1988, de 23 de marzo.

Segunda.- 1.- Serán de aplicación al contrato de venta regulado en el presente Decreto, las normas especiales de la legislación de viviendas de Protección Oficial y, en lo no previsto en las mismas, las generales del Derecho privado.

2.- En todo caso, los actos preparatorios de competencia o adjudicación, por su condición de separables, quedarán sometidos a las normas de Derecho público, siendo los mismos fiscalizables en vía contencioso-administrativa.

Tercera.- Se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución, desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de diciembre de 1990

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN JOSE LOPEZ MARTOS
Consejero de Obras Públicas y Transportes

ANEXO

AÑOS	TERMINOS	INTERES	AMORTIZACION	TOTAL	CAPITAL
	AMORTIZATIVOS		ANUAL	AMORTIZADO	PENDIENTE
1	0,03466667	0,04000000	-0,00533333	-0,00533333	1,00533333
2	0,03605334	0,04021333	-0,00415999	-0,00949332	1,00949332
3	0,03749547	0,04037973	-0,00288426	-0,01237758	1,01237758
4	0,03899529	0,04049510	-0,00149981	-0,01387739	1,01387739
5	0,04055510	0,04055510	0,00000000	-0,01387739	1,01387739
6	0,04217730	0,04055510	0,00162220	-0,01225519	1,01225519
7	0,04386439	0,04049021	0,00337418	-0,00888101	1,00888101
8	0,04561897	0,04035524	0,00526373	-0,00361728	1,00361728
9	0,04744373	0,04014469	0,00729904	0,00368176	0,99631824
10	0,04934148	0,03985273	0,00948875	0,01317051	0,98682949
11	0,05131514	0,03947318	0,01184196	0,02501247	0,97498753

12	0,05336775	0,03899950	0,01436825	0,03938072	0,96061928
13	0,05550246	0,03842477	0,01707769	0,05645841	0,94354159
14	0,05772256	0,03774166	0,01998090	0,07643931	0,92356069
15	0,06003146	0,03694243	0,02308903	0,09952834	0,90047166
16	0,06243272	0,03601887	0,02641385	0,12594219	0,87405781
17	0,06493003	0,03496231	0,02996772	0,15590991	0,84409009
18	0,06752723	0,03376360	0,03376363	0,18967354	0,81032646
19	0,07022832	0,03241306	0,03781526	0,22748880	0,77251120
20	0,07303745	0,03090045	0,04213700	0,26962580	0,73037420
21	0,07595895	0,02921497	0,04674398	0,31636978	0,68363022
22	0,07899731	0,02734521	0,05165210	0,36802188	0,63197812
23	0,08215720	0,02527912	0,05687808	0,42489996	0,57510004
24	0,08544349	0,02300400	0,06243949	0,48733945	0,51266055
25	0,08886123	0,02050642	0,06835481	0,55569426	0,44430574
26	0,09241568	0,01777223	0,07464345	0,63033771	0,36966229
27	0,09611231	0,01478649	0,08842334	0,71166353	0,28833647
28	0,09995680	0,01153346	0,09595854	0,80008687	0,19991313
29	0,10395507	0,00799653	0,09595854	0,89604541	0,10395459
30	0,10811327	0,00415868	0,10395459	1,00000000	0,00000000

DECRETO 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamiento para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación.

La promoción pública de viviendas, por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, viene orientada a potenciar el arrendamiento como régimen de tenencia más ajustado a las circunstancias socioeconómicas de los colectivos y grupos de población a los que van destinadas las viviendas construidas bajo este sistema de promoción.

La importancia, por tanto, que ha adquirido esta fórmula frente a otras igualmente contempladas en la legislación de viviendas de Protección Oficial, hace necesario proceder a una regulación más exhaustiva y pormenorizada de la misma, hasta ahora inserta en la normativa sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, de la que se separa y a la que completa.

En este sentido se procede a una revisión en profundidad del régimen de arrendamiento en la promoción pública de viviendas, adecuando al máximo el marco legal aplicable a las circunstancias socioeconómicas reales sobre las que ha de proyectarse, a fin de lograr un sistema de mayor equidad. Igualmente, y dado los criterios netamente sociales que han de presidir este tipo de iniciativas, se han tenido en cuenta los compromisos adquiridos por la Junta de Andalucía en el ámbito de la Concertación Social.

Debe destacarse, de otro lado, el establecimiento de una serie de disposiciones, mediante las cuales se persigue homogeneizar las situaciones y contratos existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, permitiendo su adaptación al sistema de determinación de la renta previsto en el mismo, ello con carácter voluntario para los arrendatarios, en la medida en que las nuevas normas les resulten más favorables. Asimismo se resuelve la situación de aquéllos que no estén al corriente en el pago de las rentas, previéndose la graduación de la deuda resultante, y la de los ocupantes sin título legal, disponiéndose la regularización de su situación cuando se justifique la necesidad de la vivienda.

Por último, el Decreto comporta la desaparición del precario, régimen de tenencia concebido para el supuesto de unidades familiares cuyo nulo o escaso nivel de ingresos no permita asegurar el pago del arrendamiento, por cuanto el

cálculo de la renta prevista permite acoger tales situaciones.

En definitiva, lo que se pretende es disponer de un marco normativo en materia de arrendamiento de viviendas de promoción pública, que comporte la configuración de un sistema más justo, racional y acorde a la realidad social.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 26 de diciembre de 1990.

D I S P O N G O

Artículo 1º.- El arrendamiento de las viviendas de promoción pública, promovidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, directamente o mediante concierto con Corporaciones Locales y otros Entes de Derecho Público, se ajustará a las prescripciones contenidas en el presente Decreto, formalizándose mediante el correspondiente contrato.

Artículo 2º.- 1.- La renta máxima inicial anual del arrendamiento será el 1'5 por ciento del precio de venta de la vivienda en el momento de celebración del contrato correspondiente, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, según la redacción dada por el Real Decreto 2.341/1983, de 28 de julio.

2.- La renta inicial así calculada se disminuirá, en función de las circunstancias económicas y familiares, cuando los ingresos familiares totales resultantes por miembro de la unidad, calculados de acuerdo con el Decreto sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, sean iguales o inferiores a 0'10 veces el Salario Mínimo Interprofesional, en la siguiente proporción:

SMI POR MIEMBRO UD.F	DISMINUCION RENTA
0'10 A 0'05	50%
MEJOR 0'05	90%

3.- A la renta de la vivienda se aplicarán, en todo caso, las deducciones que contempla la Ley 25/71, de 19 de junio, de Protección a Familias Numerosas.

4.- El arrendatario hará efectiva la renta anual que le corresponda en mensualidades anticipadas, exigibles desde el mes siguiente contado a partir de la entrega de la vivienda.

5.- La renta podrá modificarse cuando varien las circunstancias económicas o familiares, bien de oficio o a solicitud del interesado, justificando la realidad de las mismas.

6.- La renta será revisable en más o menos cada dos años en un 50 por 100 de la modificación que experimente en ese período el Índice de Precios al Consumo, sector Arrendamiento, o indicador que le sustituya, coincidiendo la revisión con la prórroga del contrato.

Artículo 3º.- 1.- El arrendatario vendrá también obligado a satisfacer los gastos que se produzcan por servicios comunes y por el mantenimiento y conservación de las zonas comunes de la construcción, así como los tributos y demás cantidades que, en su caso, la Consejería de Obras Públicas y Transportes abone por la prestación de servicios.

2.- En todo caso, la contratación y pago de los servicios