

DECRETO 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares-adjudicatarios de viviendas de promoción pública, en régimen de acceso diferido a la propiedad.

El régimen de uso y tenencia de las viviendas de promoción pública, se ha venido configurando a través de los distintos regímenes que, al efecto, se han regulado en las sucesivas normativas sobre viviendas de Protección Oficial, de acuerdo con las circunstancias económicas y sociales de cada momento. Entre éstos ha tenido especial importancia, por su singularidad, el acceso diferido a la propiedad, a través del cual se transfería al cesionario la posesión de la vivienda, conservando la Administración el dominio de la misma hasta tanto aquél le satisficiera la totalidad de las cantidades que componían el precio de la vivienda, en un plazo entre 30 y 40 años.

Así, la Administración tiene en la actualidad aún un gran sector patrimonial de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad, que se encuentran en el último estadio de amortización, considerándose lo más adecuado ofertar a los titulares de las mismas la posibilidad de acceder a la propiedad, previa liquidación de las cantidades debidas, si bien abonando la Comunidad Autónoma todos los gastos de la transmisión como incentivo para la máxima aceptación de la oferta. Esta iniciativa beneficiará a ambas partes, puesto que reconducirá las situaciones existentes a las reguladas en las últimas disposiciones, simplificando y homogeneizando el sector patrimonial de viviendas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, además, posibilitará a los titulares-adjudicatarios la culminación del régimen de acceso a la propiedad, con las ventajas económicas que se contienen en la presente disposición.

Por otra parte, parece oportuno completar estas medidas con una oferta de regularización dirigida a aquellas situaciones de ocupación de vivienda sin título bastante, habida cuenta de la necesidad objetiva de la mayoría de los hoy usuarios de las mismas, arbitrándose un procedimiento excepcional para este fin.

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

DISPONGO:

Artículo 1º.- La Consejería de Obras Públicas y Transportes acordará la amortización anticipada de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cedidas bajo el régimen de acceso diferido a la propiedad y el correspondiente otorgamiento de la escritura pública de compraventa, con arreglo a los requisitos y condiciones que se establecen en el presente Decreto.

Artículo 2º.- Los interesados en acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Ocupar la vivienda con justo y suficiente título.
- b) Tener fijada su residencia habitual y permanente en la misma.
- c) Encontrarse al corriente del pago, en el momento de la solicitud, de las cuotas devengadas de acuerdo con el régimen general antedicho.

Artículo 3º.- 1.- Los titulares de las viviendas

adjudicadas en régimen de acceso diferido a la propiedad que deseen acogerse a las normas especiales contempladas en el presente Decreto, deberán solicitarlo ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de seis meses contados desde la entrada en vigor del mismo.

2.- Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Copia del contrato de acceso diferido a la propiedad, mediante el cual se trasfiere al solicitante la posesión de la vivienda.

b) Certificado del Ayuntamiento correspondiente acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda.

c) Declaración de cantidades entregadas en concepto de amortización y copia del último recibo abonado.

d) Compromiso de acceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a iniciativa de la Delegación Provincial.

Artículo 4º.- 1.- También podrán acogerse a lo establecido en el presente Decreto los ocupantes de hecho de las referidas viviendas a los que se otorgue por la Administración el correspondiente contrato de cesión.

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

3.- La cesión de la vivienda a su ocupante de hecho se otorgará en 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 del presente artículo los ocupantes de hecho de viviendas que se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

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

b).- Que la vivienda ocupada esté incurso en expediente de expropiación forzosa.

c).- Que el ocupante de hecho no acredite la necesidad de la vivienda.

d).- Que el ocupante de hecho no solicite, junto con la solicitud de regularización, acogerse a las normas especiales del presente Decreto, para facilitar el acceso a la propiedad.

5.- El ocupante de hecho al que se otorgue la cesión de la vivienda quedará subrogado en todas las obligaciones pendientes de cumplimiento a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo cumplir los trámites exigidos en el presente Decreto para el acceso a la propiedad.

Artículo 5º.- 1.- La Consejería de Obras Públicas y Transportes, procederá a confeccionar el correspondiente estudio económico de amortización anticipada de las viviendas y notificará a cada titular solicitante la liquidación resultante,

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.