

Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 216, de 7 de septiembre de 1968
Referencia: BOE-A-1968-1060

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
<i>Artículos</i>	3
REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	3
CAPÍTULO PRIMERO. Régimen de protección	3
CAPÍTULO II. Viviendas de protección oficial	4
Sección 1.ª Definiciones y clasificación.	4
Sección 2.ª Ámbito de la protección.	6
Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda	8
CAPÍTULO III. Promoción de viviendas	11
Sección 1.ª Régimen normal	11
Sección 2.ª Régimen excepcional	14
CAPÍTULO IV. Beneficios.	18
Sección 1.ª Normas generales	18
Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias.	19
Sección 3.ª Préstamos con interés.	22
Sección 4.ª Anticipos sin interés	24
Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción.	25

Sección 6.ª Expropiación forzosa	26
CAPÍTULO V. Tramitación de expedientes y ejecución de las obras	28
Sección 1.ª. Solicitud inicial.	28
Sección 2.ª Calificación provisional	29
Sección 3.ª Ejecución de obras.	32
Sección 4.ª Calificación definitiva	34
CAPÍTULO VI. Régimen legal de las viviendas de protección oficial	35
Sección 1.ª Normales generales	35
Sección 2.ª Uso propio	40
Sección 3.ª Arrendamiento	40
Sección 4.ª Venta	43
Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad	45
Sección 6.ª Desahucios	47
Sección 7.ª Extinción y descalificación	49
CAPÍTULO VII. Infracciones y su sanción.	51
Sección 1.ª Infracciones	51
Sección 2.ª Sanciones	53
Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores	53
CAPÍTULO VIII. Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda	57
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES	58
DISPOSICIONES FINALES	61
Anexo I. Disposiciones derogadas	61
Anexo II. Disposiciones que quedan vigentes	64

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 30 de diciembre de 1978

Aprobado el texto refundido de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial por Decretos dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres de veinticuatro de julio, y tres mil novecientos sesenta y cuatro/mil novecientos sesenta y cuatro, de tres de diciembre (rectificado), se hace preciso dictar el Reglamento para su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad en lo sustancial con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día catorce de junio de mil novecientos sesenta y ocho

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, cuyo texto se inserta a continuación.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ-ARJONA

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen de protección

Artículo 1.º .

El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, se regula por las prescripciones del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, modificado por Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (en lo sucesivo Ley de Viviendas de Protección Oficial), en cumplimiento de la disposición final de la Ley de 23 de diciembre de 1961 y por las contenidas en este Reglamento.

Artículo 2.º .

Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

Se consideran incluidos en dicho concepto:

- a) Las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, siempre que constituyan por sí una o más viviendas.
- b) Los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

La protección oficial alcanzará a los locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, con sujeción a las normas establecidas en el artículo 7 de este Reglamento.

Cuando en el texto de este Reglamento se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 3.º .

El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, al que incumbe, con sujeción a las directrices 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, instalaciones y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.
- e) Adquirir y constituir 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 de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1986. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

Artículo 4.º .

El Ministerio del ramo elevará al Gobierno para su aprobación, y previo informe del de Hacienda, los Planes Nacionales de la Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías referidas al período que comprenda el Plan.

Segundo.—Locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarias en las agrupaciones de las viviendas incluidas en el Plan.

Tercero.—Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.—Programación, según las especies de promoción, y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.—Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo, en los cuales se fijarán las normas y criterios que permitan seleccionar los proyectos, de acuerdo con su mayor interés social.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección oficial

Sección 1.ª Definiciones y clasificación

Artículo 5.º .

A los efectos de la protección establecida en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento, se entenderá:

a) *Por superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará, únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) *Por superficie construida por vivienda*, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma maleada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) *Por superficie construida de locales de negocio*, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) *Por superficie útil por vivienda*, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.

e) *Por instalaciones especiales*, aquellas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) *Por presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho Instituto.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización

g) *Por presupuesto general*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto de ejecución material.

2.º Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3.º Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) *Por presupuesto protegible*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2.º Valor de los terrenos.

3.º «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) *Por coste de ejecución material por metro cuadrado*, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) *Por coste de metro cuadrado*, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) *Por presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio*, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) *Por módulo*, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales.

Artículo 6.º .

Las viviendas de protección oficial se clasificarán en los dos grupos siguientes:

Primer grupo.—Se calificarán dentro de él las que tengan una superficie construida por vivienda no inferior a 50 metros cuadrados, ni superior a 200 metros cuadrados y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco). A las viviendas de este grupo se les podrá conceder el beneficio de préstamo con interés, pero no los de subvención, prima o anticipo.

Segundo grupo.—Las viviendas de protección oficial que se califiquen en este grupo podrán ser de cualquiera de las siguientes categorías:

Primera categoría.—Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 110 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no sea inferior a la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,2 (uno coma dos) ni exceda del resultado de multiplicar dicho módulo por el coeficiente 1,4 (uno coma cuatro).

Segunda categoría.—Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrado, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea superior al módulo y no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar éste por el coeficiente 1,2 (uno coma dos)

Tercera categoría.—Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo.

Categoría «Subvencionadas».—Integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 150 metros cuadrados, y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,1 (uno coma uno).

A las viviendas que se califiquen como del segundo grupo se les podrá otorgar, desacuerdo con las normas contenidas en este Reglamento, los beneficios de prima, anticipo y préstamo con interés. La subvención únicamente se otorgará a las calificadas en la categoría de subvencionadas.

La superficie construida de las viviendas de cualquiera de los grupos y categorías mencionados, promovidos por titulares de familia numerosa y destinadas a su uso, podrá incrementarse sobre las máximos autorizados, teniendo en cuenta la composición familiar en el momento de aprobar la solicitud inicial a razón del diez por ciento de dichos máximos por cada familiar que exceda de seis.

Se consideran como familiares, a efectos del cómputo de superficie, no sólo el matrimonio y los hijos de la familia numerosa, sino también los ascendientes en cualquier grado de la línea recta de ambos cónyuges que convivan habitualmente en el domicilio familiar.

Los titulares de familia numerosa podrán utilizar el derecho que les concede el artículo ciento seis del Reglamento para agrupar dos o tres viviendas, que constituyan unidad horizontal o vertical, durante el período de construcción, cualquiera que sea el promotor de las mismas. A estos efectos, éste habrá de solicitar del Instituto Nacional de la Vivienda autorización para modificar el proyecto aprobado por la calificación provisional e indicando nominalmente el titular de familia numerosa que haya de ocupar la vivienda, bien sea mediante contrato de compraventa, arrendamiento o cesión en régimen de acceso diferido a la propiedad. La autorización de la modificación no implicará alteración de los beneficios económicos concedidos para la construcción, bien consistan en préstamos, anticipos, subvenciones o primas.

Sección 2.ª Ámbito de la protección

Artículo 7.º .

Los beneficios concedidos por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y por este Reglamento se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones que para cada caso se establecen a continuación:

A) A los locales de negocio situados en inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie no exceda del 30 por 100 de la total construida. Estos locales de negocio habrán de actuarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste del metro cuadrado construido exceda del aplicable a la vivienda.

C) A los espacios o habitaciones destinados a las actividades profesionales oficiales que hayan de ejercer los funcionarios en las viviendas construidas para ellos promovidas por Patronatos oficiales y emplazadas en municipios de menos de 10.000 habitantes o en los núcleos de población a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de publicación y demarcación territorial, de 17 de mayo de 1962, aun cuando no estén constituidos en Entidad Local menor, siempre que no excedan del número de habitantes antes señalado. El presupuesto de estos espacios o habitaciones no excederá, del 59 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas ni el coste por metro cuadrado del aplicable a las mismas.

D) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a servicios o instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida de relación, siempre que:

1.º Formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

2.º Mantengan, con respecto a dichos núcleos en cuanto a extensión e importancia, la proporción que se establezca en los Planes Nacionales y en las Ordenanzas y disposiciones que los desarrollen.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta, renta o acceso a la propiedad de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de beneficios económicos directos, ni para determinar los máximos de superficie a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

E) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor máximo protegible de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no interiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor máximo protegible de los terrenos, sumado al importe de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,4 (cero coma cuatro) el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

Artículo 8.º .

Los promotores de viviendas de protección oficial que se propongan construir grupos de más de doscientas cincuenta viviendas y no hubieren incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones y servicios a que se refiere el primer párrafo del apartado D) del artículo anterior, vendrán obligados a reservar y ceder al Instituto Nacional de la Vivienda u Organismo que éste designe los espacios de terrenos precisos y aptos para su construcción

y establecimiento, de acuerdo con las normas dictadas o que se dicten en lo sucesivo, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda lo estime necesario, teniendo en cuenta la situación, volumen e importancia de los grupos.

El precio por metro cuadrado de los terrenos cedidos cuando estén urbanizados no podrá exceder del precio medio por igual unidad de superficie que se deduzca de los datos consignados en el proyecto aprobado. Si los terrenos cedidos no están urbanizados su precio máximo por metro cuadrado será una tercera parte del precio medio antes señalado.

Si un mismo promotor presentara sucesiva o simultáneamente varias solicitudes de construcción de viviendas, y cada una de ellas comprendiese un número inferior al señalado en el primer párrafo de este artículo para determinar el nacimiento de la obligación de reserva y cesión de terrenos, pero que hayan de construirse en solares colindantes o situados en el mismo sector, deberán cumplir las obligaciones anteriormente establecidas cuando el número total de viviendas rebase dicha cifra.

Podrán ser dispensados de esta obligación de reserva y cesión los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan o estén previstas las edificaciones e instalaciones y servirles aludidos en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

Sección 3.ª Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo 9.º .

El Instituto Nacional de la Vivienda determinará, a la vista de las programaciones de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, los terrenos que necesita adquirir en cada localidad, para garantizar la disponibilidad de solares adecuados, para el desarrollo de los Planes Nacionales de la Vivienda.

Artículo 10.

Los terrenos que se adquieran podrán ser objeto de urbanización y utilización inmediata o constituir reservas de suelo.

En uno y otro caso las adquisiciones comprenderán las superficies necesarias para la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, así como para accesos, zonas de protección y de afluencia precisos y cualesquiera otros edificios destinados a servicios públicos.

Artículo 11.

La adquisición, urbanización y parcelación de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Artículo 12.

El Instituto Nacional de la Vivienda o el órgano urbanístico al que se encomiende la gestión ajustará su actuación a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo y demás disposiciones vigentes o que en el futuro pudieran dictarle en esta materia.

A tal efecto se reconocen expresamente al Instituto Nacional de la Vivienda las facultades conferidas por las disposiciones citadas a los órganos urbanísticos de gestión.

Artículo 13.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para la ejecución de proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que tenga encomendada el Instituto Nacional de la Vivienda o que éste haya encargado a cualquiera de los promotores de carácter oficial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de este Reglamento, el citado

Instituto podrá adquirir los bienes y derechos necesarios utilizando incluso el procedimiento de expropiación forzosa.

El expediente expropiatorio podrá ajustarse a las normas de expropiación contenidas en las disposiciones en el artículo anterior o en la sección sexta del capítulo IV de este Reglamento, según las casos.

Artículo 14.

Los terrenos adquiridos por el Instituto Nacional de la Vivienda conforme a las normas contenidas en esta sesión no se considerarán incorporadas a su patrimonio inmobiliario inmovilizado, aun cuando hayan de ser utilizadas para la construcción de grupos de viviendas que se cedan transitoriamente en régimen de alquiler.

Artículo 15.

La enajenación de terrenos y solares se llevará a cabo por el procedimiento de subasta, salvo en los casos que a continuación se indican, en que podrá efectuarse directamente:

Primero.—Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

1. A los Patronatos Oficiales de Vivienda de los distintos Ministerios y a los Patronatos Municipales y Provinciales constituidos al amparo del Decreto 664/1962, de 29 de marzo, o que se constituyan en lo sucesivo.

2. A las Corporaciones locales, para que construyan las viviendas por sí o por medio de las entidades que puedan crear, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955.

3. A la Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

4. A las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 23 de este Reglamento, que las construyan exclusivamente para sus asociados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de 2 de enero de 1942.

Las Cooperativas que, por precepto de sus Estatutos, hayan de estar constituidas por socios, que, al menos en una tercera parte de su totalidad, sean titulares de familia numerosa, tendrán preferencia en la adjudicación de parcelas sobre las demás Cooperativas, siempre que se comprometan a destinar, al menos, un tercio de las viviendas del edificio a los socios titulares de tales familias, adecuadas a las mismas en sus características y condiciones.

5. A las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas.

6. A las Empresas que construyan viviendas con destino a su personal.

7. A los propietarios que hubiesen sido expropiados en el mismo Polígono, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 17 de este Reglamento,

8. Al Instituto Social de la Marina, para las que construya destinadas a pescadores y demás personas a las que extienda su acción protectora.

9. A los titulares de familias numerosas que individualmente o agrupados pretendan promover la construcción de viviendas para uso propio.

10. A las Empresas nacionales que tengan entre sus fines el de construcción de viviendas.

11. Las Sociedades estatales que tengan entre sus fines la construcción de viviendas.

Segundo.—Para llevar a cabo la construcción de viviendas destinadas a maestros y sacerdotes, o la de servicios, instalaciones y edificios complementarios comprendidos en Planes Nacionales de la Vivienda, siempre que sean objeto de utilización de ánimo de lucro, a cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 16.

Cuando razones de interés social o de urgencia lo aconsejen, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar adjudicaciones de parcelas, aun antes de que se inicien las obras de urbanización, previa aprobación del Plan Parcial y siempre que el promotor de las viviendas sea de carácter oficial.

También podrá efectuar adjudicaciones de parcelas, concurriendo aquellas razones, a promotores de viviendas y edificaciones complementarias, una vez aprobado el Plan Parcial

de ordenación del Polígono, previa autorización del Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

Artículo 17.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá reservar en cada Polígono el número de parcelas o solares que estime conveniente para ser cedidos directamente a los propietarios expropiados en el mismo Polígono, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

Primera.–Renunciar en el expediente expropiatorio a cualquier género de reclamación o recurso.

Segunda.–Manifestar su propósito de adquirir parcelas por medio del correspondiente escrito dirigido al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los sesenta días siguientes a la publicación de la aprobación del respectivo Plan Parcial de Ordenación.

Tercera.–Comprometerse a promover directamente la construcción de viviendas de las características fijadas para las que hayan de ser edificadas en el Polígono expropiado, y a respetar y cumplir las Ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Cuando el número de propietarios interesados excediese del de las parcelas, así como cuando dos o más coincidiesen en la solicitud de adquisición de una o varias de las reservadas a este fin, tendrán preferencia para la adjudicación los que se comprometan a construir viviendas destinadas a alquiler. Si por este procedimiento no pudiera efectuarse la selección del adjudicatario se llevará a efecto mediante subasta restringida entre los solicitantes preferentes de la parcela de que se trate. Este mismo procedimiento se seguirá en el caso de que para la adjudicación no pueda utilizarse la preferencia citada.

Artículo 18.

El tipo de licitación o el precio de enajenación se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda, tomando en consideración el satisfecho para la adquisición de los terrenos, los gastos de urbanización, los generales y de entretenimiento, intereses intercalarios, volumen edificable, clase de construcción que han de soportar, situación dentro del polígono y cualquier otra circunstancia que haya de tenerse en cuenta.

Artículo 19.

Los adjudicatarios de solares propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda tendrán las siguientes obligaciones :

1.º Satisfacer el precio de la adjudicación en la forma y plazos que se señalen.

2.º Dedicarlos a la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, o a la de edificios destinados a servicios públicos, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 10 de este Reglamento.

3.º Cumplir las ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación y las que se dicten para su desarrollo y ejecución.

4.º Presentar la documentación necesaria para la tramitación del expediente de la construcción de que se trate en un plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación.

5.º Iniciar y terminar las obras dentro de los plazos señalados por el Instituto Nacional de la Vivienda en la propia escritura de adjudicación o en las calificaciones que otorgue. El plazo de terminación no podrá exceder de cuatro años, contados a partir de la fecha de calificación provisional o de la aprobación del proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuando aquélla no sea necesaria.

Artículo 20.

Si el adjudicatario de solares o parcelas de polígonos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda incumpliera alguna de las obligaciones señaladas en el artículo anterior, que se transcribirán en la escritura de adjudicación, o cualquier otra especial que en ésta se estipule, el Instituto Nacional de la Vivienda acordará en vía administrativa la resolución de la cesión y la reversión de los solares o parcelas adjudicados, fijando la cantidad que haya de

ser satisfecha al adjudicatario, que no podrá ser superior a las dos terceras partes del precio percibido por dicho Organismo y, en su sano, del valor de la obra realizada, siempre que ésta pueda ser aprovechada para la construcción de las edificaciones previstas en las solares de que se trate.

El Instituto Nacional de la Vivienda procederá a la ocupación de los solares o parcelas y de las obras realizadas, en su caso, una vez satisfaga al adjudicatario la cantidad a que tenga derecho, o la consigne a su disposición en la Caja General de Depósitos, en el supuesto de que no la quiera o no la pueda recibir.

Artículo 21.

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines de carácter público se cederán a los Ayuntamientos respectivos. Las redes de servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

No se entenderá incluida en las superficies antes citadas y se considerará como elemento común de las viviendas, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio; la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios, conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado, pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

CAPÍTULO III

Promoción de viviendas

Sección 1.ª Régimen normal

Artículo 22.

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 o Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de la plantilla de la Corporación correspondiente, 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 aunque no formen parte de la plantilla de la Corporación hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados o jubilados, así como a

sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

- g) El Instituto Nacional de Colonización.
- 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 viviendas con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.
- l) Las entidades benéficas de construcción.
- m) Las Cajas de ahorro.
- n) Las 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 construyan.
- o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.
- p) Los Gobiernos Generales de Ifni y Sahara y el Consejo de Gobierno de la Guinea Ecuatorial.
- q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Artículo 23.

Las Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» y operaciones relacionadas con dichos fines sociales; las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22, los Patronatos y Entidades benéficas de construcción incluidas en los apartados d) y l) de dicho artículo, habrán de proceder a su inscripción en el Registro de Entidades del Instituto Nacional de la Vivienda, como requisito previo para poder iniciar los expedientes que se tramiten para otorgar la protección oficial a las viviendas promovidas por los mismos.

Artículo 24.

Las Sociedades inmobiliarias que tengan la finalidad exclusiva indicada en el artículo anterior se constituirán con arreglo a cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil o mercantil y habrán de obtener la previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda para la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, y notificarán referido Organismo las alteraciones que se produzcan en sus órganos directivos, estatutos y normas de funcionamiento, en el plazo de treinta días, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, si ésta fuera inexcusable, o de la de adopción del acuerdo, en otro caso.

Artículo 25.

Las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

- 1.º Que en sus Estatutos se establezca que los cargos de la Junta Rectora han de recaer necesariamente en los socios cooperadores.
- 2.º Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, en plazo de treinta días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus Estatutos y normas de funcionamiento, el cual podrá dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Entidades en el caso de que dichas modificaciones sean contrarias a las disposiciones vigentes.
- 3.º Remitir a dicho Instituto en el primer semestre de cada año, para su examen y aprobación, si procediere, balance de situación cerrado el 31 de diciembre anterior, inventario del activo y pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de sumas y saldos y Memoria de actividades, siendo obligatorio consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración de la Cooperativa.

Artículo 26.

Las Entidades benéficas de construcción acreditarán ser Asociaciones o Fundaciones legalmente constituidas y sin ánimo de lucro en sus asociados y administradores, cuyo capital, formado por donativos, legados, cuotas de suscripción, subvenciones, así como los demás ingresos, esté destinado a ser invertido en sucesivas construcciones de «Viviendas de Protección Oficial», y cuya dirección corresponda a personas que realicen tales funciones con carácter gratuito y no puedan ocupar las viviendas como inquilinos o beneficiarios. Estas Entidades estarán obligadas a presentar para su examen y aprobación, si procediere, por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, las cuentas, balances y Memorias a que se refiere el artículo anterior y a obtener autorización previa de dicho Instituto para proceder a su disolución voluntaria.

Artículo 27.

Los Patronatos provinciales y municipales a que se refiere el apartado d) del artículo 22 habrán de obtener, previamente a su inscripción, la aprobación de sus Estatutos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 28.

Las Empresas de carácter industrial, agrícola o comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorros, ya corresponda su titularidad a persona física o jurídica, actualmente establecidas, o que en lo sucesivo se establezcan, siempre que tengan 50 ó más productores fijos en la misma localidad podrán ser obligadas a construir viviendas para su personal.

Las Empresas de censo inferior a 50 productores que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas a alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establezcan para las Empresas obligadas.

A propuesta del Ministerio de la Vivienda y previo informe del de Industria, el Gobierno fijará las zonas en las que se exigirá la obligación determinada en el párrafo primero, tal como el grupo y categoría de las viviendas a construir y plazo para realizar esta construcción, subsistiendo tal obligación para las Empresas establecidas en Madrid y en las provincias relacionadas en el artículo 11 de la Orden ministerial de 12 de julio de 1955.

Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de viviendas por sí o en unión de otras, o por intermedio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura o de Sociedades Inmobiliarias.

Artículo 29.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo anterior a las Empresas en los casos siguientes:

1.º Cuando justifiquen una precaria situación económica que no les permita realizar las inversiones precisas para la construcción de las viviendas sin riesgo de sus actividades.

2.º Cuando exista otra causa justa debidamente acreditada.

La declaración de exención exigirá, en todo caso, informe previo del Ministerio de Industria y de la Organización Sindical.

Artículo 30.

El número de viviendas que las Empresas han de construir en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28 de este Reglamento será:

a) Si se trata de Empresas ya establecidas, el necesario para dar alojamiento familiar al 20 por 100 de sus productores fijos.

b) Si se trata de Empresas de nueva instalación, el necesario para dar alojamiento familiar al 50 por 100 de dichos productores.

Artículo 31.

Las Empresas obligadas a construir viviendas para el alojamiento familiar de sus empleados y obreros podrán sustituir esta obligación por la concesión de préstamos a favor de aquéllos para la adquisición o construcción de Viviendas de Protección Oficial. La autorización para esta sustitución será solicitada del Instituto Nacional de la Vivienda, a través de las Delegaciones provinciales del Ministerio, acompañando a la solicitud el Reglamento de las preferencias y normas por el que haya de regularse el otorgamiento de aquellos préstamos. El plazo de amortización de éstos será de diez años como mínimo; el tipo de interés no podrá exceder, en ningún caso del 3 por 100 anual y la empresa quedará obligada a reinvertir en nuevos préstamos las cantidades que vaya recuperando por amortización de los concedidos.

En la resolución en que se conceda la autorización se fijarán los límites de cada préstamo que haya de ser concedido por la Empresa la cantidad total que haya de destinar a estos fines teniendo en cuenta el número de viviendas que está obligada a construir y el coste de ejecución por metro cuadrado que habría de ser aplicado a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento, así como las circunstancias que puedan determinar la modificación de la cuantía de cada préstamo y de la cantidad que la Empresa ha de destinar a los fines indicados.

Sección 2.ª Régimen excepcional

Artículo 32.

Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo veintidós, 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.

En ambos casos, el Instituto Nacional de la Vivienda financiará la ejecución de las obras con cargo a sus propios fondos, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.

El encargo de promoción se efectuará mediante el correspondiente convenio entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Entidad promotora, en el que se acordarán las condiciones en que se ha de efectuar el encargo.

En los encargos de promoción que se efectúen a las Corporaciones Locales, a la Organización Sindical por medio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, al Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario o al Instituto Social de la Marina, estas Entidades percibirán un dos coma cinco por ciento del presupuesto de ejecución material en compensación de los gastos que el encargo les pueda comportar. El importe de este porcentaje se librará directamente a favor de la Entidad promotora a medida que se expidan las correspondientes certificaciones de obra ejecutada, proporcionalmente al importe de las mismas, en las que figurará como partida independiente.

Artículo 33.

Uno. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en el artículo anterior podrán ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad y excepcionalmente en régimen de venta o de arrendamiento. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlas a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En cualquiera de ambos supuestos el beneficiario habrá de constituir en la vivienda cedida su domicilio habitual y permanente.

Dos. Cuando las viviendas sean cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, la cesión se regulará por las normas establecidas en la sección quinta del capítulo VI de este Reglamento, con las especiales siguientes:

Primera. La cantidad total que el cesionario habrá de satisfacer se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, con aplicación, en su caso, de las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo.

Segunda. Para determinar las cuotas de amortización que ha de satisfacer el beneficiario se entenderá que el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido el setenta y cinco por ciento de la cantidad total que ha de reintegrar el cesionario, en concepto de anticipo sin interés, y el veinticinco por ciento restante como préstamo al cinco por ciento de interés anual.

Tercera. En concepto de entrega inicial a cuenta de la cantidad total a que se refiere la norma primera, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir de los beneficiarios la cantidad que se señale en cada caso, que se deducirá de la que, según la norma anterior, se entienda concedida en concepto de préstamo.

Cuarta. La resolución del contrato no dará lugar a la devolución de las cantidades satisfechas como cuotas de amortización e intereses, que se considerarán como alquiler de la vivienda durante la vigencia del contrato, teniendo el adjudicatario derecho al reintegro del ochenta por ciento de la entrega inicial a que se refiere la norma anterior, o del remanente que quede una vez deducido el importe de las obras a su cargo, según lo establecido en el artículo ciento treinta y seis de este Reglamento. No procederá este reintegro si la resolución del contrato se acuerda en expediente de desahucio tramitado de conformidad con lo dispuesto en la sección sexta del capítulo VI de este Reglamento, por las causas que en la misma se expresan.

Tres. Para que las viviendas a que este artículo se refiere puedan ser enajenadas en régimen de venta será necesario la previa autorización del Ministro de la Vivienda, así como que las viviendas no estén ocupadas. La resolución en que se autorice este régimen tendrá en cuenta las características de dichas viviendas y los sectores de población o familias a que van destinadas, teniendo preponderancia en todo caso los condicionamientos sociales sobre los estrictamente económicos, tanto para la determinación del régimen como para establecer las condiciones del contrato.

El Instituto Nacional de la Vivienda fijará el precio con arreglo a las normas contenidas en la sección cuarta del capítulo VI de este Reglamento, aplicando cuando proceda las deducciones reguladas en el apartado seis de este artículo. La entrega del precio podrá ser hecha en las anualidades que se fijen en cada caso. En garantía del cumplimiento de esta obligación se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá con efectos reales e inscripción en el Registro de la Propiedad, como condición resolutoria del contrato, la falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.

El comprador de estas viviendas no podrá enajenarlas hasta haber hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas y, en todo caso, hasta transcurridos cinco años de la fecha de la adjudicación. El Instituto Nacional de la Vivienda, a petición del comprador, durante este plazo, podrá acordar la resolución del contrato y la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio reteniendo una décima parte del importe de las mismas en compensación de la ocupación de la vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y seis de este Reglamento en el caso de que en la vivienda objeto del contrato sea preciso realizar obras para que pueda obtener la cédula de habitabilidad:

Cuatro. Las viviendas se cederán en régimen de arrendamiento cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda sea conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social, o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos con obligación de residencia en el lugar donde se hayan construido las viviendas.

La cuantía del alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección tercera del capítulo sexto de este Reglamento, teniendo en cuenta, en su caso, las deducciones que se autorizan en este artículo.

Cinco. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las Entidades u Organismos encargados de su promoción, quienes deberán satisfacer el precio de la vivienda determinado con arreglo a las normas establecidas en la sección cuarta del capítulo sexto de este Reglamento, con aplicación, en su caso, de las deducciones acordadas por dicho Instituto, de conformidad con lo determinado en el siguiente apartado. Estas viviendas se cederán a sus beneficiarios

en el régimen que se establezca en el acuerdo de cesión, aplicándose las normas procedentes del Reglamento, con las especiales contenidas en este artículo.

Seis. Del precio de venta de la cantidad total que el cesionario haya de satisfacer en el contrato de acceso diferido a la propiedad, y en su caso de las cifras que sirvan de base para la determinación de las rentas, se efectuarán las siguientes deducciones:

Primera. Hasta un treinta por ciento de las cantidades citadas cuando las cuotas de amortización, los precios o los alquileres de las viviendas se hayan de acomodar a la capacidad económica de los beneficiarios de las viviendas. Esta disminución será autorizada por el Ministro de la Vivienda a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda. Con independencia, y además de las deducciones a que se refiere el apartado anterior, los titulares de familia numerosa tendrán derecho a las establecidas en la Ley y Reglamento de Familias Numerosas, acreditando su condición y categoría mediante el título expedido por el Ministerio de Trabajo. Las deducciones se practicarán en la fecha en que sea adjudicada la vivienda, salvo cuando durante la vigencia del respectivo contrato se adquiera la condición de familia numerosa o se modifique su categoría, en ambos supuestos las deducciones se aplicarán o modificarán a partir del primer mes del año siguiente a la adquisición de tal condición o a la modificación de su categoría. En ningún caso estas alteraciones tendrán efecto sobre las obligaciones nacidas con anterioridad o consumadas del respectivo contrato.

Siete. Durante el período de vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad y, en su caso, en tanto no esté satisfecho totalmente el precio en el régimen de venta, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar que los adjudicatarios se constituyan en comunidad de propietarios o en Junta administradora, según los casos, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate y, en consecuencia, tendrá facultad para exigir de los beneficiarios el pago de los gastos de administración, conservación, servicios y contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o el uso de las viviendas. Los Estatutos de estas comunidades o Juntas serán aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La falta de pago de las cantidades procedentes a estas comunidades o Juntas podrá dar lugar a que el Instituto Nacional de la Vivienda promueva la resolución del contrato y, en su caso, el desahucio administrativo de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta, causa primera, del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial.

El incumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la comunidad o la Junta administradora podrá ser considerado, de conformidad con las circunstancias que concurran, como falta que se calificará como grave o muy grave, de acuerdo con los criterios señalados en el artículo ciento cincuenta y cuatro de este Reglamento.

Artículo 34.

Los alojamientos contruidos por el Instituto Nacional de la Vivienda quedarán de la propiedad de este Organismo, el cual, mediante el correspondiente convenio, podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración conservación y entretenimiento y de subvenir a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al Organismo cesionario las cuotas que, en cada caso, señale el Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del artículo 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el artículo 123 del mismo.

Artículo 35.

El régimen de uso y utilización de los locales de negocio contruidos al amparo de los preceptos contenidos en esta Sección, podrá ser cualquiera de los previstos en el artículo veintiséis del texto refundido y revisado de la legislación sobre viviendas de Protección

Oficial aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, y artículo ciento uno de este Reglamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlos a las Entidades y Organismos encargados de su construcción.

En los locales de negocio situados en unidades vecinales de alojamientos, los contratos celebrados para su utilización se extinguirán en el momento en que se notifique a los usuarios el acuerdo de demolición o traslado de la respectiva unidad.

Artículo 38.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y mediante el correspondiente convenio:

a) Las construcciones escolares por él promovidas a las Corporaciones locales, Instituciones de la Iglesia o del Movimiento.

b) Los edificios religiosos, a las personas o Instituciones que señalen los Ordinarios Diocesanos.

c) Los edificios del Movimiento, a la Secretaría General o a la Delegación u Organización que teniendo personalidad jurídica hayan de realizar sus actividades en tales edificios.

d) Los demás edificios y servicios complementarios, a personas o entidades de carácter público o privado.

La amortización de estos edificios o servicios por los cesionarios implicará el reintegro al Instituto Nacional de la Vivienda de las cantidades invertidas en su construcción, en el plazo máximo de veinticinco años, sin que las aplazadas devenguen interés alguno, y pudiendo el Instituto, con autorización del Ministro del Departamento, utilizar la facultad concedida en la norma primera del artículo 33 de este Reglamento.

Con carácter excepcional, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder el uso de las construcciones, edificios y servicios a que se refiere el presente artículo a organismos oficiales y religiosos o del Movimiento, mediante el pago de un canon que fijará el Instituto Nacional de la Vivienda atendiendo las circunstancias que concurren y siempre que asuman la obligación de regentar las construcciones y de satisfacer, a su costa, los gastos de entretenimiento, conservación y reparación y los tributos estatales y locales que, en su caso, sean exigibles. Tratándose de construcciones escolares financiadas en parte por el Ministerio de Educación y Ciencia, la cesión también deberá ser autorizada por el Ministro de dicho Departamento.

Artículo 37.

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines, espacios libres y servicios urbanísticos de carácter público de los grupos de viviendas construidos al amparo del régimen regulado en esta sección, serán cedidos formalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, a los municipios respectivos, a quienes corresponderá, a partir de tal momento, la titularidad, conservación y régimen de dichos bienes. Las redes de los servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

Será aplicable lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 21 de este Reglamento a los espacios libres que no tengan carácter de públicos.

CAPÍTULO IV

Beneficios

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 38.

El Estado podrá conceder para la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», con la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios, de acuerdo con las normas contenidas en el presente capítulo:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Préstamos con interés.
- c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
- e) Derecho a la expropiación forzosa de los terrenos.

Artículo 39.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe del de Hacienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda, fijará los beneficios que puedan ser concedidos, atendiendo al destino, grupo y categoría de las viviendas, a su emplazamiento geográfico y, en su caso, a la naturaleza del promotor.

Artículo 40.

Los términos municipales en los que se estime que existen viviendas suficientes para dar alojamiento a las personas empadronadas como residentes en el respectivo censo municipal, así como aquéllos en que la promoción privada se oriente a la construcción de viviendas que no resulten adecuadas a las necesidades de dichas personas podrán ser declarados «zona saturada».

El Instituto Nacional de la vivienda, previos los informes que estime oportunos, propondrá los Municipios en que por concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior deben declararse «zona saturada». Esta declaración podrá referirse a toda clase de viviendas de protección oficial o a alguno de sus grupos, categorías y tipos.

La declaración de «zona saturada», ya sea total o parcial, así como la revocación de la misma, se hará por acuerdo del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Como consecuencia de esta declaración no se podrá autorizar la promoción de «Viviendas de Protección Oficial» a las que en la zona saturada se construyan, o a los grupos, categorías y tipos a que se refiera.

Artículo 41.

Para la construcción de edificios o establecimiento de las instalaciones y servicios complementarios comprendidos en el apartado D) del artículo 7, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a los promotores, además de los beneficios establecidos en los apartados a) y e) del artículo 38, todos algunos de los siguientes:

1.º Cesión de terrenos, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, por adjudicación directa en el precio y condiciones que se pacten, guardando lo establecido en la sección tercera del capítulo II de este Reglamento.

2.º Concesión de auxilios económicos para la adquisición de terrenos y financiación de la construcción de los edificios o establecimientos de las instalaciones o servicios de que se trate.

Sección 2.ª Exenciones y bonificaciones tributarias

Artículo 42.

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a todas las construcciones que con arreglo a las normas de este Reglamento se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial».

Artículo 43.

Primero.–Gozarán de exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones «inter vivos», los actos y contratos siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. Los contratos de promesa de venta, adquisición a 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.

2. 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 por viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá ajustarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el artículo 114 de este Reglamento.

Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieran.

3. 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. 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 artículo 111, párrafo tercero de este Reglamento.

5. Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6. La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

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

8. 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».

9. La emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números 1, 2, 4 y 5 se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101, número 15, del apartado 2 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, y revisado por Decreto 1051/1968, de 27 de mayo.

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 primero y segundo del libro segundo 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 el Tráfico de las Empresas.

Segundo.—Gozarán de un 90 por 100 de reducción en la base liquidable del Impuesto general de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de «Viviendas de Protección Oficial» a que se refiere el número 1, apartado primero, A), de este artículo Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para las «Viviendas de Protección Oficial».

2. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

3. El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de «Viviendas de Protección Oficial» declaradas exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el número 2 del apartado primero, A), de este artículo, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establece.

Tercero.—Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los números 1 y 3 del apartado primero, A), de este artículo cuando tengan lugar por herencia o legado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19, número 1, apartado 8, del texto refundido aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, revisado por el 1051/1968, de 27 de mayo.

Artículo 44.

Según dispone el artículo 30 del texto refundido de la ley del Impuesto sobre las Rentas de Capital aprobado por Decreto 3351/1967, de 23 de diciembre.

Primero.—Se bonificarán en el 90 por 100 las cuotas de:

1. Los intereses de préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2. 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 en alquiler, con destino a domicilio habitual y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

Segundo.—Se aplicará una bonificación del 50 por 100 a las cuotas de los intereses que devenguen los precios aplazados de «Viviendas de Protección Oficial» en su primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

Artículo 45.

Según dispone el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades jurídicas, aprobado por Decreto 3359/1967, de 23 de diciembre, se bonificará el 90 por 100 de la parte de cuota que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás entidades destinen e inviertan:

1. En la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que sean destinadas exclusivamente a su personal.

2. En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo cuya finalidad sea la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», y

3. En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de «Viviendas de Protección Oficial» para su explotación en forma de arriendo, autorizados para dicha 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 y 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.

Esta bonificación será aplicable en la cuantía y en los supuestos expresados al Gravamen Especial del 4 por 100 exigible a las Sociedades Anónimas, que fue establecido por el artículo 104 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

Artículo 46.

Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, según lo establecido en el apartado 11 del artículo 34 del texto refundido de la Ley reguladora del referido Impuesto, aprobado por Decreto 3314/1967, de 29 de diciembre, y revisado por el 1050/1968, de 27 de mayo.

Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de las siguientes «Viviendas de Protección Oficial»:

A) Todas las comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y

B) Las comprendidas en el grupo I cuyo coste no exceda de 576.000 pesetas o del límite establecido, o que se establezca, por la legislación vigente sobre «Viviendas de Protección Oficial» y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Artículo 47.

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a 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 éstas 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 318, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exige en el párrafo 1 del apartado A) del número primero del artículo 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar 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 dilación 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.

Artículo 48.

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.

Sección 3.ª Préstamos con interés

Artículo 49.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar a los promotores y a los compradores de viviendas de protección oficial de cualquiera de los dos grupos establecidos en el artículo seis para que puedan obtener préstamos destinados a su construcción o compra, en las condiciones que se determinan en esta Sección.

Podrán concederse estos préstamos por el Banco de Crédito a la Construcción, Instituto Nacional de Previsión, Instituto Social de la Marina, Mutualidades y Montepíos Laborales, Cajas de Ahorros y cualquier otra entidad de crédito, pública o privada, en la forma que determine el Ministerio de Hacienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos, con cargo a sus presupuestos, cuando lo aconsejen el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores, así como para la construcción de viviendas que sirvan de alojamiento permanente a Párrocos y Sacerdotes al servicio de parroquias e iglesias existentes o que se construyan en lo sucesivo, cualquiera que sea su emplazamiento, siempre que fueseis promovidos por los Ordinarios diocesanos o con su autorización.

Artículo 50.

Los préstamos se otorgarán con arreglo a las normas establecidas por el Plan en vigor en cada momento, en las siguientes condiciones:

- a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Hacienda
- b) Plazo de amortización, el que se fije al determinar por Orden del Ministerio de Hacienda la cuantía y clase de beneficios económicos que han de ser otorgados en cada programa.
- c) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables, según las disposiciones tributarias en vigor que, con carácter general, se reconocen en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial».
- d) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones. Las Entidades de crédito podrán acceder a la pos-posición de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ella resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos. Cuando no sea posible la constitución de garantía hipotecarla y el promotor sea alguno de los Organismos a que se refiere el artículo 59 podrá sustituirse por otra que la entidad de crédito que otorgue el préstamo estime suficiente.

e) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso, conforme al artículo 52.

Artículo 51.

Uno. La cuantía de los préstamos a los promotores, cuando se autorice su concesión, se fijará de acuerdo con las siguientes normas.

Primera.—En las viviendas del grupo I no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto protegible.

Segunda.—En las viviendas de primera, segunda y tercera categoría del grupo II la cifra del préstamo, sumada a la cantidad concedida en concepto de anticipo, no excederá del 80 por 100 del presupuesto protegible, cuando sean promovidas por las personas y Entidades comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 22, y del 90 por 100 de dicho presupuesto cuando lo fuesen por cualquiera de los restantes promotores relacionados en el expresado artículo.

El importe de la prima a la construcción, cuando fuese otorgado este beneficio, se sumará a la del anticipo para determinar la cifra máxima del préstamo.

Tercera.—En la categoría de viviendas subvencionadas la cuantía de los préstamos se fijará, previo informe del Ministerio de Hacienda, en los programas anuales de actuación a que se refiere el artículo cuatro del texto refundido, cifrándose en una cantidad por metro cuadrado de superficie construida, aplicada a la de cada vivienda calificada, sin que en ningún caso, sumados préstamos y subvención, pueda exceder de los límites señalados en la norma anterior para las viviendas del segundo grupo, según la clase de promotores a que se refiera.

Cuarta.—El Instituto Nacional de la Vivienda fijará la cuantía máxima del préstamo en la cédula de calificación provisional de las viviendas de los grupos y categorías expresados en las normas primera y segunda de este artículo, de acuerdo con las disposiciones que al efecto dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias de los promotores, el destino y categoría de las viviendas y la localización e interés social de los proyectos. Los promotores, obtenida la calificación provisional, solicitarán el préstamo de las Entidades de crédito que hayan de concederle.

Dos. Los préstamos a favor de los compradores para la adquisición de viviendas de protección oficial se autorizarán en la cédula de calificación definitiva indicando la cuantía máxima y demás condiciones, de acuerdo con las normas que dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

El préstamo otorgado al comprador de una vivienda de protección oficial se destinará, en primer lugar, a extinguir el que hubiese sido concedido para esa misma vivienda al promotor y el remanente, a satisfacer la parte del precio convenido.

Artículo 52.

La garantía adicional de pago a que se refiere el apartado e) del artículo 50 podrá concederse por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias así lo aconsejen, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Esta garantía no podrá exceder del importe del principal, intereses y gastos fijados en la escritura de concesión del préstamo y se formalizará en la propia escritura, en otra posterior o en acta administrativa.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como fiador del prestatario, podrá utilizar en su favor el beneficio de exclusión y demás derechos que le concede la legislación común.

Artículo 53.

Sin perjuicio de las normas que sean exigibles en cada caso, las Corporaciones Locales 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.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de los terrenos, según tasación pericial, 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 del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Los expedientes a que se refiere el presente artículo serán sometidos al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» será indispensable justificar la aprobación del presupuesto extraordinario.

Artículo 54.

La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero del artículo anterior, previos los trámites exigidos al efecto por las normas que sean aplicables.

Artículo 55.

Si el préstamo con interés se hubiera concedido directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, su importe se entregará una vez satisfechas la totalidad del anticipo contra certificaciones de obras, en la forma establecida para éste en el artículo 60 de este Reglamento.

Artículo 56.

Los contratos de concesión de préstamos con interés con garantía hipotecaria que se otorguen por el Instituto Nacional de la Vivienda se formalizarán en documento notarial, compareciendo el Director general, o funcionario en quien delegue, en representación de dicho Organismo, y el promotor o su representante legal o voluntario.

La cancelación total o parcial de la hipoteca será formalizada mediante documento notarial en el que se acreditará la extinción total o parcial del préstamo garantizado.

Para la inscripción de los referidos actos en el Registro de la propiedad será bastante la copia autorizada de la escritura pública otorgada.

Sección 4.º Anticipos sin interés

Artículo 57.

El anticipo sin interés se concederá por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción, en concepto de auxilio directo a los promotores de viviendas comprendidas en el grupo II del artículo 6 de este Reglamento, en la forma y cuantía que se especifica en la presente Sección.

Artículo 58.

La cantidad que en concepto de anticipo se podrá conceder para cada expediente se fijará con arreglo a las normas a que se refiere el artículo 39, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

- a) Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las viviendas de primera categoría.
- b) Del 50 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de segunda categoría,
- c) Del 75 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de tercera categoría.

Artículo 59.

El anticipo se concederá en la forma establecida para el préstamo en el artículo 56 de este Reglamento, con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Organismo que lo

otorgue, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en el número de anualidades que se fije en la calificación provisional. El plazo de devolución empezará a contarse a partir de la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Podrá sustituirse la garantía hipotecaria por otra que estime suficiente el organismo que conceda el anticipo, siempre que concurran las siguientes condiciones:

Primera.—Que no sea posible constituir la hipoteca en garantía del anticipo.

Segunda.—Que el promotor sea alguno de los Organismos oficiales del Estado o Entidad estatal autónoma, o bien cualquier otro organismo oficial a quien se haya autorizado por Decreto este régimen especial.

Tercera.—Que las viviendas hayan de quedar integradas en el patrimonio del Organismo promotor y éste se halle al corriente en sus obligaciones para con el organismo que conceda el anticipo.

En estos casos el promotor deberá consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para el abono de las anualidades de amortización; afectando a su pago, expresamente, los productos de las viviendas construidas por el mismo.

Artículo 60.

El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán periodos no inferiores a un mes.

Artículo 61.

En caso de que el promotor haya obtenido de una Entidad de crédito préstamo complementario, será condición precisa para la entrega de cantidades a cuenta del anticipo, en la forma regulada en el artículo anterior, que acredite la formalización del contrato de préstamo en escritura pública.

No obstante, podrán entregarse las cantidades en que constata el anticipo una vez invertida la aportación del promotor, cuando justifique éste la concesión del préstamo y que por causas ajenas a su voluntad no ha podido ser formalizado en escritura pública.

En este caso se retendrá el 10 por 100 de las cantidades que se entreguen en concepto de anticipo, siendo satisfecho cuando se otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de concesión del préstamo hipotecario o el promotor haya invertido en la construcción el importe de éste además de su aportación inicial.

La cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice el anticipo se efectuará en la forma determinada para la del préstamo en el artículo 56 de este Reglamento.

Sección 5.ª Subvenciones y primas a la construcción

Artículo 62.

La subvención consistirá en la entrega de 30.000 pesetas por vivienda a fondo perdido, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder a las viviendas comprendidas en el artículo 6.º de este Reglamento, que se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial», subvencionadas. Este beneficio será incompatible con la prima a la construcción.

Artículo 63.

La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgada la calificación definitiva.

No obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá abonar la mitad del importe de la subvención una vez que el edificio esté cubierto aguas y que el promotor acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.º Que el expediente comprenda más de 500 viviendas.

2.º Que haya inscrito la escritura de obra comenzada a que se refiere el apartado b) del artículo 97.

3.º Que ofrezca garantía suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, que asegure la devolución de la cantidad percibida si no se termina la construcción de las viviendas o no se califican éstas definitivamente. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá dispensar de esta garantía a los promotores que sean órganos del Estado, Entidades Estatales Autónomas u otros Organismos oficiales, comprendidos en el artículo 22 de este Reglamento, así como aquéllos a los que por Decreto se haga extensivo este régimen.

Artículo 64.

Las primas a la construcción consistirán en la entrega de una cantidad a fondo perdido, compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en casos de reconocido interés metal, en la cuantía necesaria para acomodar las rentas o cuotas de amortización de las viviendas a la capacidad económica de los usuarios de las mismas, sin que puedan exceder del 20 por 100 del presupuesto legible de las viviendas, salvo para las que se hayan de construir en el régimen excepcional regulado en la sección segunda del capítulo III de este Reglamento.

Estas primas sólo podrán concederse a los promotores de los apartados c), e), g), h) y l) del artículo 22 de este Reglamento y para viviendas de tercera categoría que se cedan en régimen de alquiler o acceso diferido a la propiedad.

Artículo 65.

El importe de la prima se entregará después de que haya sido invertido el anticipo y, en su caso, el préstamo, previa la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

Sección 6.ª Expropiación forzosa

Artículo 66.

Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» los promotores podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de expropiación forzosa. Serán expropiables para este fin los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, las edificaciones existentes en los mismos y los derechos personales o reales que afecten a unos y otras.

Artículo 67.

La tramitación del expediente de expropiación se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, ajustándose a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957, sin perjuicio de la aplicación, cuando sea procedente, de los procedimientos especiales contenidos en dicha Ley y de los declarados vigentes en el Decreto de 23 de diciembre de 1955.

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, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan los edificios incluidos en el proyecto y la negativa de los titulares a enajenar los bienes y derechos expropiados a un precio razonable.

Para la declaración de utilidad pública será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento o del Órgano urbanístico competente.

Artículo 68.

En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción o inmatriculación, en su caso, a favor del adquirente en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación de los bienes expropiados, acompañada de la correspondiente al 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.

Artículo 69.

El Instituto Nacional de la Vivienda es el órgano de la Administración expropiante de los bienes y derechos precisos para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que sea el beneficiario. En el caso de que éste sea persona o entidad distinta del Instituto Nacional de la Vivienda, se le considerará como interesado en el procedimiento expropiatorio a todos los efectos y deberá abonar los gastos derivados del mismo.

Artículo 70.

Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de «Viviendas de protección Oficial». Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento.

Artículo 71.

La expropiación con carácter de urgencia a que se refiere el artículo anterior se llevará a efecto de acuerdo con las disposiciones contenidas a este respecto en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa y en los artículos siguientes de este Reglamento.

Artículo 72.

Una vez extendida el acta previa a la ocupación con los requisitos exigidos por el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberá leerse a los concurrentes y firmarse por los mismos y en caso de negarse alguno o algunos de aquéllos a firmarla se hará constar así expresamente.

Si al levantamiento de este acta previa no acudiese el Alcalde o su Delegado, se suspenderá la diligencia, tomándose por el representante del Instituto Nacional de la Vivienda el acuerdo establecido al efecto en el artículo 57, párrafo primero del Reglamento de Expropiación Forzosa. Si tampoco concurre el Alcalde o su delegado, después de la segunda citación, se levantará el acta sin su presencia y se dará cuenta al Gobernador Civil.

La consignación de las cantidades procedentes en la Caja General de Depósitos se hará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Expropiación Forzosa y en el de la propia Caja, quedando sometidos estos depósitos a la regulación contenida en estas disposiciones.

Artículo 73.

Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la indemnización de perjuicios, el Instituto Nacional de la Vivienda, procederá, según los casos, a tomar posesión o dársela al promotor beneficiario, para lo cual fijará día y hora en que haya de tener lugar, notificándolo, de acuerdo con las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, al promotor beneficiario, en su caso, al expropiado y demás interesados.

La posesión se formalizará mediante acta en la que el representante del Instituto Nacional de la Vivienda no admitirá otras manifestaciones que aquellas que permitan precisar los extremos que han de consignarse en la misma.

Artículo 74.

Sobre el justiprecio acordado definitivamente, el beneficiario vendrá obligado a abonar, en todo caso, la indemnización equivalente al interés legal de la cantidad fijada como justiprecio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1964 y en el Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

CAPÍTULO V

Tramitación de expedientes y ejecución de las obras

Artículo 75.

Los expedientes para la concesión de los beneficios legales para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en este Reglamento.

Por el Ministerio de la Vivienda podrán dictarse normas especiales que regulen la presentación, tramitación y calificación de proyectos de «Viviendas de Protección Oficial» promovidos por las entidades oficiales enumeradas en el artículo 22 de este Reglamento.

Sección 1ª. Solicitud inicial.

Artículo 76.

El expediente para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se iniciará por el promotor, mediante solicitud por duplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de los terrenos y, en caso de que los solicitantes no sean los propietarios, acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. Si se pretendiese obtener el beneficio de expropiación forzosa, el promotor deberá acreditar la necesidad de la construcción de las viviendas en los terrenos cuya expropiación se pretende, acompañando relación concreta e individualizada de aquéllos e informe favorable del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo acreditativo de que la construcción que se proyecta está de acuerdo con los planes de ordenación urbana de la localidad respectiva, así como justificación bastante de la negativa de los titulares de bienes y derechos que hayan de ser expropiados o enajenados en precio razonable.

b) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. Si los terrenos careciesen de algunos de los servicios urbanísticos que sean exigibles, de acuerdo con las ordenanzas municipales o las que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, se indicarán cuáles son éstos, comprometiéndose el promotor a instalarlos e incluirlos en el proyecto, si la solicitud fuese admitida.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento, acreditativo de la vecindad del solicitante, si la vivienda se destinase a uso propio.

d) Declaración del promotor expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo.

Las solicitudes de iniciación del expediente se presentarán en los plazos y forma que regulen los programas de actuación que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

Artículo 77.

Las solicitudes presentadas serán seleccionadas de acuerdo con los criterios fijados en los programas de actuación a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento y, en consecuencia, estimadas o desestimadas, autorizándose en el primer caso la presentación del respectivo proyecto y viniendo obligado el promotor al ingreso de la «Tasa de Viviendas de Protección Estatal», fijándose en la resolución los plazos que a tales efectos se le concedan.

Artículo 78.

Una vez admitida a trámite la solicitud inicial, será precisa autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda para que pueda transmitirse por actos «inter vivos» la titularidad de expedientes y la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de «Viviendas de Protección Oficial».

Dicha autorización podrá concederse a petición conjunta del cedente y cesionario, siempre que acrediten suficientemente, a juicio de aquel Organismo, que el cesionario tiene al menos igual garantía y capacidad económica que el cedente, que no existe lucro en la transmisión, que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados y que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas.

Sección 2.ª Calificación provisional

Artículo 79.

Los promotores a los que se les hubiese autorizado la presentación del proyecto deberán solicitar, dentro del plazo fijado, la calificación provisional mediante instancia por triplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los Interesados.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne:

1.º Calificación del terreno como urbano, de reserva urbana o rústico.

2.º Expresión de los servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por las Ordenanzas municipales de aplicación.

c) Acta notarial de presencia autorizada dentro de los dos meses anteriores a la fecha de su presentación, que acredite que las obras no se han comenzado, haciendo constar expresamente la superficie del solar. A este acta se incorporará por el Notario autorizante el plano de situación de los terrenos, suficiente para su identificación.

d) Documentos justificativos del cumplimiento de la obligación de construir edificaciones complementarias o de la forma en que será cumplida en los casos en que la misma fuera exigible, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construirlas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Proyecto completo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

El proyecto constará de:

1. Memoria.

2. Plano de situación a escala mínima 1 : 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) de este artículo.

3. Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización.

4. Pliegos de condiciones.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos. en modelo oficial.

10 Estudio económico.

g) Los documentos que acrediten los requisitos exigidos en la sección sexta del capítulo IV, si se solicitare el beneficio de expropiación forzosa.

h) Relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad, cuando sean promovidas por las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento.

i) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide el proyecto y delimitándolas en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación provisional independiente, en la que se hebrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente lo adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento y con las normas contenidas en los programas de actuación vigentes en el momento de presentación de las mismas.

Artículo 80.

Las solicitudes de calificación provisional y documentación complementaria serán informadas por los diferentes Órganos del Instituto Nacional de la Vivienda en las materias de sus respectivas competencias.

Los servicios técnicos informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Reglamento, a las normas y ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corriese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Artículo 81.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

Para la calificación provisional de los proyectos que hayan de ser realizados por fases serán de aplicación las normas contenidas en el apartado i) del artículo 79 de este Reglamento.

La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya iniciadas.

Artículo 82.

No obstante la prohibición contenida en el último párrafo del artículo anterior, podrá otorgarse excepcionalmente la calificación provisional, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que se trate de edificios oficiales, religiosos y del Movimiento al servicio del núcleo urbano correspondiente y el Instituto Nacional de la Vivienda estime existan razones que aconsejen tal calificación.

También podrá otorgarse la calificación provisional de «Viviendas de Protección Oficial», previo informe de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la

Construcción a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas Ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios.

Artículo 83.

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

En relación con los locales de negocio, se expresará además la situación que ocupen en el inmueble.

Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código civil, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, así como en las ordenanzas de volumen y edificación que formen parte en los planes de ordenación urbana. Dentro de la misma deberá distinguirse, en su caso:

1. La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

2. La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.

3. Los patios o superficies gravadas por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.

c) Beneficios que se otorgan de los enumerados en el artículo 38 de este Reglamento.

d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de este Reglamento.

e) Régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial», especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios.

Artículo 84.

Otorgada la cédula de calificación provisional no podrán modificarse los beneficios concedidos ni la clasificación dada a las viviendas en los grupos y categorías que se definen en el artículo 6 de este Reglamento.

Del mismo modo, tampoco podrá modificarse el régimen de uso y utilización consignado en dicha cédula, salvo lo dispuesto en los artículos 126 y 134 de este Reglamento.

Para que pueda variarse la relación de asociados beneficiarios de Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado h) del artículo 79 de este Reglamento, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que la sustitución de los asociados se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de la Cooperativa, aprobado por dicho Instituto.

Artículo 85.

Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o infringiera cualquiera de los que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará sin más decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción.

Excepción hecha de los supuestos considerados en el párrafo precedente, paralizado un expediente por causa imputable al interesado, la Delegación Provincial del Ministerio le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se acordará por la propia Delegación Provincial.

Los trámites que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente, salvo en los casos en que la Ley de Viviendas de Protección Oficial fije plazo distinto. A los interesados que no lo cumplimentaran podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate. Esta declaración no producirá por sí sola la caducidad del expediente, salvo en el caso de que el trámite sea inexcusable para la continuación del mismo y, efectuado el apercibimiento a que se refiere el párrafo anterior, transcurra el plazo señalado en el mismo para declarar la caducidad del expediente.

Artículo 86.

Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de los acreedores del promotor por préstamos hipotecarios concedidos para la financiación de las viviendas, cuando se les hayan adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Artículo 87.

Recibida la calificación provisional, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia municipal de edificación; que será otorgada o denegada en el plazo de dos meses, a partir de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación; transcurrido este plazo sin haber obtenido resolución expresa sobre su petición, el promotor deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Artículo 88.

Los promotores que habiendo obtenido la cédula de calificación provisional dejaran transcurrir cuatro meses desde la fecha en que les fuere notificada su concesión sin presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda la correspondiente licencia o la justificación de su concesión por silencio administrativo, a que se refiere el artículo anterior, se entenderán decaídos en los derechos que la cédula concede, anulándose la misma, sin que sea requisito necesario para la declaración de esta caducidad requerimiento expreso al interesado.

Sección 3.ª Ejecución de obras

Artículo 89.

Las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores en los casos que a continuación se indican.

a) Los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 22 de este Reglamento, cualquiera que sea la clase y categoría de las viviendas que construyan y los beneficios que soliciten.

b) Los demás promotores comprendidos en el artículo 22, cuando no soliciten para la construcción subvención ni anticipo.

c) Los promotores comprendidos en el apartado f) del referido artículo, siempre que sean organismos autónomos estatales tengan por objeto directo de su existencia la construcción de viviendas y éstas no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

d) Además de los promotores incluidos en los apartados anteriores, en los casos que en los mismos se expresan, los que estén autorizados por las disposiciones por que se rijan y acrediten el cumplimiento de los requisitos que en las mismas se establezcan.

Los promotores incluidos en los apartados c) y d) necesitarán, en cada caso, además de los requisitos en ellos expresados, la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para hacer uso de la facultad concedida por este artículo.

Artículo 90.

Fuera de los casos comprendidos en el artículo anterior, las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se adjudicarán mediante subasta, concurso-subasta o concurso de acuerdo con las normas por que se rijan los respectivos promotores y, en su defecto, por los preceptos contenidos en la Ley de Contratos del Estado de 28 de diciembre de 1983 y disposiciones complementarias.

En estos supuestos el promotor no podrá otorgar la adjudicación definitiva sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, salvo que se trate de los promotores comprendidos en las letras f), g), h) y p) del artículo 22, los cuales se limitarán a dar conocimiento a dicho Instituto de la adjudicación provisional antes de otorgar la definitiva.

Artículo 91.

Cuando en la ejecución de las obras de «Viviendas de Protección Oficial» se hubieran de utilizar unidades no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales a que se refiere el apartado c) del artículo 5.º de este Reglamento, deberán ser previamente aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como los correspondientes precios, sin cuyo requisito no podrán incluirse en las certificaciones de obra.

Artículo 92.

La rescisión del contrato de ejecución de obras se acordará por el promotor, previos los trámites legales, y se comunicará al Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizará para proceder al otorgamiento de nuevo contrato o, en su caso, para continuar las obras por ejecución directa.

Artículo 93.

Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma expresa o por aplicación del silencio administrativo, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula, o cuando la adjudicación de las obras se haya de hacer en la forma determinada en el artículo 90 de este Reglamento, en que la fecha inicial para el cómputo del referido plazo será la de la notificación de la autorización que en el citado artículo se previene. Para los promotores exceptuados de la previa autorización, el plazo para iniciar las obras se computará una vez transcurran los veinte días que el artículo 32 de la Ley de Contratos del Estado de 8 de abril de 1965 establece para el otorgamiento de la adjudicación definitiva.

En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación Provincial, mediante certificación del Arquitecto Director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal, de la notificación de la cédula de calificación provisional o la de la autorización prevenida en el artículo 90 de este Reglamento.

Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 85 de este Reglamento.

Artículo 94.

El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en el artículo anterior.

Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible un cartel, o varios, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de «Viviendas de Protección Oficial», de acuerdo con las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 95.

En las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» deberá existir, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, un libro debidamente foliado, sellado y diligenciado por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de los técnicos y ayudantes de la dirección facultativa y las órdenes que éstos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma del técnico o ayudante correspondiente y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

El libro de órdenes y visitas deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada ésta se archivará en la Delegación Provincial correspondiente.

Artículo 96.

El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva. El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la mitad del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del Arquitecto Director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Sección 4.ª Calificación definitiva

Artículo 97.

La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción, comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Certificado del Arquitecto Director acreditando la terminación de las obras y que las de urbanización y servicios incluidos en la calificación provisional están en condiciones de utilización.
- b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura declarativa de que la construcción está comenzada.
- c) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.
- d) El libro de visitas y órdenes a que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

Artículo 98.

La calificación definitiva se otorgará por el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, si las obras se hubieran ajustado al proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas, con autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda.

La denegación de la calificación definitiva será motivada, siendo susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos señalados en el título y de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiere, en las condiciones establecidas en el artículo 118 del Reglamento, en claro supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución del Instituto Nacional de la Vivienda, previa la pertinente inspección.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Artículo 99.

La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del artículo 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

CAPÍTULO VI

Régimen legal de las viviendas de protección oficial

Sección 1.ª Normales generales

Artículo 100.

El régimen legal de «Viviendas de Protección Oficial» durará cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección sexta del capítulo VII de este Reglamento.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento.

Artículo 101.

Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los artículos siguientes de este Reglamento, las «Viviendas de Protección Oficial» podrán destinarse a:

- 1.º Uso propio.
- 2.º Arrendamiento.
- 3.º Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
- 4.º Acceso diferido a la propiedad.
- 5.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

Artículo 102.

El uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de

cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

Artículo 103.

No se podrán ocupar las «Viviendas de Protección Oficial» hasta que hayan obtenido la correspondiente cédula de calificación definitiva y hayan sido aseguradas del riesgo de incendio. No obstante, a la vista de circunstancias de excepcional urgencia, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar la ocupación de aquéllas con anterioridad al otorgamiento de tal calificación.

Las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, que se exigirá, sin embargo, para la segunda y sucesivas.

Artículo 104.

Los inmuebles acogidos al régimen de «Viviendas de Protección Oficial» ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden ministerial.

Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma del contrato.

Artículo 105.

Las «Viviendas de Protección Oficial» cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas.

Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran las Delegaciones Provinciales del Ministerio seguirán el procedimiento regulado en el artículo 131 para lograr su efectiva ocupación.

El plazo para ocupar por primera vez las viviendas destinadas a venta será el señalado en el citado artículo 131.

Artículo 106.

Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de las construidas con protección oficial. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas si se trata de familia de primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos conviven con el cabeza de familia.

Artículo 107.

Las «Viviendas de Protección Oficial» habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan destinarse a uso distinto.

A tal efecto, se entenderá por residencia habitual y permanente la que constituya el domicilio legal del titular, bien sea propietario, inquilino o usuario y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge, los parientes de uno u otra hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Artículo 108.

Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del artículo 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos.

Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las viviendas de Protección Oficial que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados.

La enajenación de los locales de negocio propiedad de Cooperativas de viviendas se llevará a efecto por el procedimiento de pública subasta, salvo que otra cosa resuelva la Junta General de la Cooperativa por acuerdo adoptado por la mayoría de los socios cooperadores.

Artículo 109.

Las dependencias del edificio distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo 21 y el apartado b) del artículo 83 de este Reglamento susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las ordenanzas tendrán que ser asignados expresamente en la cédula de calificación definitiva a las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno.

Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Artículo 110.

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el párrafo primero del artículo siguiente de este Reglamento.

Artículo 111.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos, en la forma establecida en los artículos 167 y 168 de este Reglamento y sin perjuicio de que puedan exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por aquéllos o por las personas que con ellos convivan.

Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije, y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el apartado anterior.

Quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1.484 y siguientes, 1.691 y 1.909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

Artículo 112.

Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento.

Artículo 113.

Para la publicidad de venta de viviendas construidas con la protección oficial por medio de anuncios en la Prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el texto haya sido previamente aprobado por la Delegación del Ministerio de la Vivienda de la Provincia donde aquéllas radiquen.

2. Que en dicho texto consten necesariamente los siguientes datos:

- Signatura del expediente de construcción.
- Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.
- Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.
- Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
- Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular.
- Número de inscripción del anuncio en el registro de publicidad de la Delegación Provincial.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizará, al menos, tipos de cuerpo ocho.

La solicitud de aprobación del texto publicitario, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Delegación Provincial correspondiente, que la concederá, caso de acomodarse a las prescripciones señaladas en el párrafo anterior. Dicha aprobación se hará constar por diligencia en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponda en el Registro de Publicidad que a estos efectos se llevará en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

Artículo 114.

Para que los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» incluidos en los apartados a), b), i), j), k) y l) del artículo 22 de este Reglamento puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el período de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse en la venta de viviendas subvencionadas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 129 de este Reglamento, o el precio total en las restantes «Viviendas de Protección Oficial», deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.^a Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

2.^a Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

3.^a Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o caja de ahorros donde ha de

verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado b) de la condición cuarta.

4.^a Que solicite la pertinente autorización previa de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud deberá acompañar necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida. Tratándose de Cooperativas de Viviendas, la certificación de garantía concedida por la Obra Sindical de Cooperación será admitida en sustitución del aval o seguro exigido al resto de los promotores.

Artículo 115.

En los contratos traslativos de dominio y de cesión de uso de «Viviendas de Protección Oficial» se habrá de consignar expresamente:

1. Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.

2. Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «Viviendas de Protección Oficial» y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en este Reglamento y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente, según dispone el artículo 107 de este Reglamento.

3. Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de este Reglamento, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

Artículo 116.

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda 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 las citadas Delegaciones 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 de la Delegación Provincial.

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 cuantía a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a los efectos de lo dispuesto en la norma octava, apartado c) del artículo 153 de este Reglamento.

Artículo 117.

Las Empresas que voluntariamente o en cumplimiento de disposición legal hayan construido o construyan viviendas para sus obreros y empleados, si por falta de solicitudes o por renuncia de éstos tuvieran viviendas desocupadas, podrán cederlas a otras personas, naturales o jurídicas, en el mismo régimen señalado en la calificación definitiva.

Para ello será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones :

1. Que la Empresa tenga aprobado el reglamento para la concesión de préstamos a su personal con destino a la adquisición o construcción de viviendas.
2. Que las viviendas hayan sido ofrecidas con la debida publicidad a sus obreros o empleados sin que éstos hayan manifestado su propósito de ocuparlas, justificando este extremo por informe de la Organización Sindical.
3. Que solicite autorización de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar el contrato de cesión.

Artículo 118.

Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las «Viviendas de Protección Oficial» puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que dichas obras no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Sección 2.ª Uso propio

Artículo 119.

El régimen de uso propio será aplicable únicamente a las viviendas que construyan los promotores del apartado a) del artículo 22, para constituir en ellas su hogar familiar, salvo lo dispuesto para este régimen en el artículo 102 de este Reglamento. Los promotores comunicarán al Instituto Nacional de la Vivienda la fecha de la ocupación efectiva de estas viviendas, con indicación del número del documento nacional de identidad de sus ocupantes.

Solamente podrá autorizarse el cambio del régimen de las viviendas para uso propio por razones de necesidad notoria, apreciadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá facultad para señalar el nuevo régimen de utilización.

Sección 3.ª Arrendamiento

Artículo 120.

La cuantía máxima de los alquileres de las «Viviendas de Protección Oficial» se determinará con arreglo a las siguientes normas :

Primera.–La renta mensual de las viviendas del primer grupo será fijada multiplicando la superficie útil de las viviendas por la centésima parte del módulo a que se refiere el apartado I) del artículo 5.º de este Reglamento (en lo sucesivo, módulo) y por el coeficiente dos como veinte (2,20), siempre que dicha superficie no exceda de 110 metros cuadrados. Si fuese superior se aplicará al exceso el coeficiente uno coma cero ocho (1,08). En las rentas así obtenidas se considerarán incluidas la correspondiente a las instalaciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º de este Reglamento.

Segunda.–Para las viviendas del Segundo Grupo, en sus categorías primera, segunda y tercera, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

a) La que resulte de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5.º de este Reglamento, el tipo del 1,5 por 100 anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.

b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3 por 100 anual al indicado presupuesto protegible de la vivienda de que se trate.

Tercera.–La renta mensual de las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, será como máximo la que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por la centésima parte del módulo y por el coeficiente que a continuación se expresa, según la población en que estén construidas:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 o más habitantes o en sus zonas de influencia, uno coma treinta (1,30).

- Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes y menos de 100.000, uno coma quince (1,15).
- Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno (1).

En las rentas así determinadas se considerará incluida la correspondiente a las instalaciones especiales a que se refiere la norma primera.

Las zonas de influencia de poblaciones de más de 100.000 habitantes, a efectos de determinación del alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1.º del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas, se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal, aprobado para el año anterior a aquél en que se solicite la calificación provisional de las viviendas.

Cuarta.–Las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de los servicios de que el inquilino disfrute por tal concepto, se sumarán a las obtenidas por aplicación de las normas anteriores y tendrán también la consideración de alquiler.

Quinta.–Además de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las Empresas que por título legítimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrá repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

Sexta.–Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador, y en los demás casos, prorrateando dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las normas anteriores.

Séptima.–La cuantía máxima de los alquileres, con expresión de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta, será fijada inicialmente en la cédula de calificación provisional con este carácter pudiendo ser revisada dicha parte al otorgar la calificación definitiva a solicitud del promotor, siempre que justifique los motivos de su petición,

Para que el propietario pueda exigir de los arrendatarios el importe de la prestación de los servicios, será condición inexcusable que conste en la calificación definitiva o en las rectificaciones que se hagan en la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de este Reglamento.

Artículo 121.

No obstante lo dispuesto en las normas cuarta, quinta y sexta del artículo anterior, los inquilinos o arrendatarios, previa conformidad de las dos terceras partes de su número, podrán convenir con el propietario la prestación por su cuenta de todos o alguno de los servicios a que dichas normas se refieren. En tal supuesto, no habrá lugar al incremento de renta prevenido en las expresadas normas, correspondiente al coste de los servicios cuya prestación asuman los arrendatarios.

En el convenio que pacten ambas partes para la prestación del servicio, podrán acordar constituir las garantías suficientes en favor del propietario, para responder de la conservación y buen uso de las instalaciones correspondientes.

Artículo 122.

Las rentas de las «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser incrementadas por las causas que a continuación se enumeran :

Primera.–Las cantidades fijadas en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en las normas primera, segunda y tercera del artículo 120 de este Reglamento,

se podrán aumentar a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de la calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda.

Segunda.—El aumento que experimenten los costes por prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120 de este Reglamento se podrá repercutir por el propietario en los arrendatarios. La distribución de este incremento se hará en la forma señalada en la norma sexta del citado artículo.

Tercera.—Las mejoras que el propietario realice, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 118 de este Reglamento, darán lugar a que aquél pueda exigir de los arrendatarios, como incremento de renta, el abono del 8 por 100 de la cantidad total invertida en las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que obtenga el consentimiento del inquilino, beneficiario de las mejoras, y en el caso de ser varios, el de las dos terceras partes, cuando menos, del número de los afectados por aquéllas.

b) Que el coste de las obras de mejora no exceda de la diferencia entre el presupuesto protegible de construcción de la vivienda y el que resulte en el momento de aprobarse las obras de mejora, aplicando el módulo vigente en dicha fecha según el grupo y categoría de la vivienda.

Artículo 123.

El procedimiento para llevar a efecto los incrementos de renta a que se refiere el artículo anterior será el establecido, al respecto, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y para resolver, en su caso, las diferencias entre propietarios e inquilinos será competente la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores que, conforme al artículo 140 de este Reglamento, puedan utilizar el procedimiento administrativo de deshaucio, quedan facultados para acordar los incrementos regulados en el artículo anterior y fijar las rentas que resulten, que notificarán a los inquilinos, pudiendo éstos recurrir ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Cuando se trate de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda éste acordará los incrementos procedentes, que notificará a los inquilinos, quienes podrán recurrir en alzada ante el Ministro de la Vivienda. En uno y otro caso, las resoluciones que se dicten agotarán la vía administrativa.

Artículo 124.

El objeto de los contratos de arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva y, en consecuencia se prohíbe:

1. El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte de mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.

2. El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

Artículo 125.

Las «Viviendas de Protección Oficial» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o de cesión de uso total o parcial.

Artículo 126.

Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los arrendatarios de las viviendas presten su consentimiento expreso a la cesión proyectada.

b) Si se trata de viviendas construidas por Empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución de aquél.

Los Patronatos de Casas para Funcionarios de los diferentes Ministerios podrán proponer, con arreglo a los criterios fijados en sus normas privativas, las rentas de las viviendas incorporadas a su patrimonio inmobiliario.

Las propuestas de los Patronatos serán informadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, adoptando la resolución pertinente el Ministro de la Vivienda.

Sección 4.ª Venta

Artículo 127.

Los precios máximos de venta de las viviendas de Protección Oficial se fijarán en la calificación definitiva y serán los siguientes:

Primero.—Para las viviendas del primer grupo los que resulten de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie construida por vivienda por el módulo multiplicado a su vez por el coeficiente tres coma cincuenta (3,50), siempre que dicha superficie no exceda de 130 metros cuadrados. Si fuese superior, los metros cuadrados de superficie construida sobre la antes indicada, se multiplicarán por el módulo y por el coeficiente tres (3), determinándose los precios por la suma de los resultados de ambas operaciones y considerándose incluido en estos precios los de las instalaciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º del Reglamento.

Segundo.—Para las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, el precio de venta máximo vendrá determinado por el importe del presupuesto protegible por vivienda, tal y como se define en el artículo quinto de este Reglamento, incrementado en un 10 por 100.

Tercero.—Para las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, el precio máximo de venta se determinará por la cantidad que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de la superficie construida por vivienda por el módulo y por los coeficientes que a continuación se expresan, según la población en que se hayan construido y teniendo en cuenta, a estos efectos, los preceptos contenidos en la norma tercera del artículo 120:

- Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 habitantes o más y en sus zonas de influencia. dos (2,00).
- Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes o menos de 100.000, uno coma ochenta (1,80).
- Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno coma sesenta (1,60).

En los precios resultantes se entenderán incluidos los de las instalaciones especiales a las que se refiere el apartado primero.

Cuarto.—En las segundas y posteriores transmisiones de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que el vendedor haya destinado la vivienda a cualquiera de los usos autorizados en el artículo 102 de este Reglamento, excepto el de venta, por tiempo superior a un año, el precio máximo podrá ser actualizado incrementando el que figure en la calificación definitiva con la cantidad que resulte de aplicar al mismo la cuarta parte del porcentaje de aumento que haya experimentado el módulo a que se refiere el artículo quinto de este Reglamento entre la fecha de dicha cédula y la del otorgamiento del contrato.

Artículo 128.

De los precios de venta que resulten de la aplicación de las normas señaladas en el artículo anterior se deducirá, en todo caso, el importe no amortizado de los anticipos y préstamos que se hubieran obtenido para la construcción en los que se subrogará el comprador.

Artículo 129.

En la venta de «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas que se realice por viviendas independientes, será condición necesaria que se aplace para ser satisfecho en cinco o más anualidades iguales el pago del 50 por 100 de su precio o de la cantidad que resulte de deducir del mismo el importe del anticipo o del préstamo otorgados, o de ambos. Las cantidades aplazadas devengarán interés legal.

No obstante lo anterior, si el precio pactado fuere inferior al máximo autorizado en el artículo 127, apartado 3.º), de este Reglamento, la diferencia entre ambos precios se descontará de la cantidad que debe aplazarse según lo dispuesto en el párrafo anterior.

El comprador podrá, una vez otorgada la escritura pública de compraventa adelantar el pago de la parte de precio aplazada, obteniendo la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Las condiciones de venta de las «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas, establecidas en los párrafos precedentes, se aplicarán también a la segunda y posteriores transmisiones, en las que, además, serán requisitos indispensables que el vendedor haya satisfecho el total importe de las cantidades aplazadas en la adquisición anterior, así como las amortizaciones y, en su caso, intereses vencidos de los beneficios económicos otorgados en la fecha del contrato de venta.

Cuando el comprador de viviendas de protección oficial subvencionadas haya obtenido el préstamo a que se refiere el artículo cuarenta y nueve de este Reglamento, no serán de aplicación las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, y, por consiguiente, el precio podrá ser exigido de una sola vez por el vendedor a la firma del respectivo contrato, aplicándose aquel préstamo, de conformidad con lo establecido en el apartado dos del artículo cincuenta y uno de este Reglamento.

Artículo 130.

Los promotores y propietarios de viviendas que en la calificación definitiva hubiesen sido destinadas para su venta pueden transferir la propiedad de las mismas, sin necesidad de solicitar autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y sin perjuicio de la obligación de inscribir los contratos que otorguen en el Registro de la Delegación Provincial a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

No obstante, en las enajenaciones de las diferentes viviendas comprendidas en un solo expediente, cuya construcción hubiese sido financiada con anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, será requisito necesario para que la transmisión pueda llevarse a cabo, obtener previamente de dicho Organismo la división del crédito hipotecario entre cada una de las viviendas que lo componen. A la solicitud de división de este crédito deberá acompañarse copia inscrita de la escritura de división horizontal del edificio y propuesta de distribución de aquel crédito entre las diferentes viviendas. Las solicitudes habrán de ser informadas por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y éstas las elevarán a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, que notificará la resolución expresa al interesado y a la Delegación Provincial.

Las compraventas de viviendas independientes que se hayan calificado como de protección oficial serán elevadas a escritura pública a requerimiento de cualquiera de las partes contratantes formulado mediante acta notarial. El otorgamiento de la escritura habrá de realizarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento.

Artículo 131.

Los promotores y propietarios de viviendas construidas con protección oficial destinadas a venta por la cédula de calificación definitiva y que no las hubiesen enajenado o destinado a los usos que para este régimen de venta autoriza el artículo 102 de este Reglamento, vendrán obligados a cederlas en arrendamiento o en régimen de acceso diferido a la propiedad una vez transcurra un año desde la fecha de la referida calificación y previo requerimiento de la Delegación Provincial, salvo que soliciten la descalificación voluntaria.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior la Delegación Provincial concederá un plazo de tres meses, a contar de la fecha de su notificación, para la

presentación de los contratos de arrendamiento o de enajenación en acceso diferido a la propiedad, o, en su caso, la solicitud de descalificación.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin cumplimentar el promotor o propietario el requerimiento la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda lo pondrá en conocimiento del Gobernador civil de la provincia a los efectos y aplicación de lo dispuesto en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

Los contratos que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Reglamento.

Los arrendatarios de viviendas destinadas a venta tendrán los derechos reconocidos en la vigente legislación de arrendamientos urbanos, en el supuesto de que el propietario procediese a su enajenación

Sección 5.ª Acceso diferido a la propiedad

Artículo 132.

Por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de conformidad con lo regulado en el presente artículo. Únicamente podrán otorgar este contrato, como cedentes, los promotores expresados en los apartados c), d), e), f), g), h) y l) del artículo veintidós del Reglamento, así como las cooperativas, de conformidad con lo determinado en el artículo ciento treinta y siete. También será de aplicación este contrato a las promociones en régimen excepcional a que se refieren los artículos treinta y dos y siguientes de este Reglamento, de acuerdo con las normas contenidas en los mismos.

Durante el periodo de vigencia del Contrato el cedente deberá satisfacer los gastos de conservación, el coste de prestación de los servicios y el importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos estatales o locales.

El cesionario vendrá obligado a pagar al cedente durante dicho periodo exclusivamente las cantidades correspondientes a los conceptos que a continuación se detallan y que no podrá exceder de la cuantía que para cada uno de ellos se establece:

a) La cantidad que resulte de deducir del presupuesto protegible de la vivienda los importes de la subvención, del préstamo y del anticipo, en su caso. El veinte por ciento de esta cantidad se hará efectiva en el momento de otorgar el contrato y el resto será exigida en el número de años que se pacte, que no podrá ser inferior a cinco años o al número de años en que se haya de amortizar el préstamo concedido como beneficio, si fuese menor.

b) La cuota de amortización correspondiente al anticipo y préstamo, si hubiese sido concedido para la financiación de la vivienda y los intereses del último.

c) Los gastos de administración y conservación, en la cuantía determinada en el apartado a) de la norma segunda del artículo 120 de este Reglamento, que podrá ser revisada por el cedente, de acuerdo con lo establecido en la norma primera del artículo 122, cualquiera que sea la categoría y grupo de la vivienda cedida.

d) El coste de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120. La distribución y, en su caso, la actualización del mismo, se hará en la forma prevenida en dicho artículo y en el 122 de este Reglamento.

e) El importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o uso de las viviendas, con sus recargos legales, satisfechos efectivamente por el cedente.

Los cesionarios de viviendas que hubieren sido objeto de anteriores contratos de acceso diferido a la propiedad, resueltos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 del Reglamento, vendrán obligados a satisfacer de una sola vez, en la fecha de otorgar el contrato, si lo exigiera el cedente, tanto la entrega inicial y los plazos vencidos, según el contrato resuelto para el reintegro de la cantidad a que se refiere el apartado a), como las cuotas de amortización e intereses del préstamo y anticipo que se expresan en el apartado b) y que estuvieren vencidos en dicha fecha.

Artículo 133.

Durante el plazo de vigencia del contrato, el cedente podrá concertar con el cesionario la realización de mejoras en la vivienda, cumpliendo las condiciones establecidas en la norma tercera del artículo 122 de este Reglamento. El importe de las mismas será reintegrado al cedente, si éste lo hubiera satisfecho, en la forma en que se acuerde por ambos interesados.

Artículo 134.

Durante la vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario, con consentimiento del propietario, podrá cesar en este régimen y adquirir la vivienda en propiedad mediante la entrega de una sola vez de las cantidades que esté obligado a satisfacer comprendidas en el apartado a) del artículo 132 y subrogándose en las obligaciones contraídas por aquél como consecuencia del anticipo y préstamos concedidos para la financiación de la vivienda.

Para llevar a cabo esta renuncia será necesario obtener autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que el adquirente se obligue a satisfacer las cantidades a que se refieren los apartados d) y e) del artículo 132, así como los gastos de administración y conservación, en la forma y cuantía que le fueren imputables.

Artículo 135.

Terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario, quien se hará cargo de todos los gastos que correspondan a la misma incluidas, en su caso, las cuotas de amortización e intereses de los beneficios económicos de vencimiento posterior a la fecha del otorgamiento.

Una vez adquirido el dominio de la vivienda por el cesionario podrá éste destinarla a cualquiera de los usos expresados en el artículo ciento uno del Reglamento, excepto el de acceso diferido a la propiedad.

Artículo 136.

En caso de resolución del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario deberá devolver la vivienda en las condiciones necesarias para obtener la «cédula de habitabilidad» y tendrá derecho a que el propietario le reintegre las cantidades que hubiera satisfecho, deducido el importe de las rentas y demás cantidades a que se refiere el artículo 120 de este Reglamento, revisadas o actualizadas, en su caso, de acuerdo con lo determinado en el artículo 122, que el cesionario habría tenido que satisfacer durante el tiempo de vigencia del contrato, si hubiera ocupado la vivienda como arrendatario.

El propietario podrá retener el saldo que resulte a favor del cesionario hasta que éste no realice las obras necesarias para dejar la vivienda en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior y en caso de no hacerlas podrá aplicar su importe a la ejecución de las mismas, reintegrando al cesionario el sobrante, si lo hubiere.

Artículo 137.

Las Cooperativas de viviendas del apartado k) del artículo 22 de este Reglamento sólo podrán promover la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para cederlas a sus asociados en régimen de acceso diferido a la propiedad, debiendo acompañar a la solicitud de calificación provisional relación completa de los asociados beneficiarios de tales viviendas, de conformidad con lo que se establece en el apartado h) del artículo 79. Para modificar esta relación será preciso cumplir lo ordenado en el artículo 84 de este Reglamento.

Tanto en estos casos como en aquéllos en que la construcción se promueva por Patronatos Oficiales de Viviendas de Funcionarios del Estado, Provincia o Municipio, para ceder las viviendas a beneficiarios determinados antes de la calificación provisional, los contratos de acceso diferido a la propiedad se regirán por las normas contenidas en esta sección, con la salvedad de que la cantidad a que se refiere el apartado a) del artículo 132 podrá ser exigida, una vez otorgada la calificación provisional, durante el período de

construcción en la forma y plazos que libremente acuerden los interesados, viniendo obligadas las Cooperativas de Viviendas a prestar la garantía que se previene en el artículo 114 de este Reglamento.

Sección 6.ª Desahucios

Artículo 138.

Los propietarios de las viviendas de protección oficial podrán promover el desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u 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:

Primera.–Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquiera otra de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución decretando el desahucio el moroso paga las cantidades debidas y evita que se lleve a efecto el lanzamiento. En los casos de reincidencia dicho recargo podrá ser multiplicado por el número de veces que el beneficiario haya dado lugar a decretar el desahucio.

Segunda.–Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.–Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda cuando dicha relación hubiese sido causa de su ocupación. Si la extinción de la relación laboral hubiese sido debida a la muerte o a la incapacidad física del arrendatario, tanto éste como los familiares que hubiesen convivido con el titular fallecido tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo supuesto la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o los hijos alcancen la mayoría de edad, teniendo facultad la empresa propietaria para sustituir la vivienda ocupada por otra en la misma localidad que sea de análoga superficie y renta.

Cuarta.–Causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o servidores deterioros graves en el inmueble o en los edificios, instalaciones y servicios complementarios, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta.–Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial» declarada por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Sexta.–No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.–Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

Artículo 139.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas expresamente señaladas en el artículo anterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando sea aplicable en virtud de disposición legal o reglamentaria el procedimiento administrativo de desahucio.

Artículo 140.

Procederá el desahucio de los alojamientos a que se refiere el apartado b) del artículo 2.º de este Reglamento, por las causas expresadas en el artículo 138, en cuanto sean de aplicación y además por las siguientes :

a) Que el ocupante del alojamiento no lo abandone en el plazo de quince días, a partir del siguiente de recibir notificación del Instituto Nacional de la Vivienda en la que se le ofrezca otra vivienda o alojamiento.

b) Por falta de pago de las cuotas a que vienen obligados los ocupantes en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de este Reglamento.

c) Por producir graves deterioros en el alojamiento o sus instalaciones o servicios, así como por la realización de actos, tanto por el usuario como por las personas que con él convivan, que perturben gravemente las normas de convivencia y policía del poblado.

Para llevar a efecto la desocupación de los alojamientos el Instituto Nacional de la Vivienda podrá utilizar el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 141.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios propiedad de dicho Organismo o de los promotores incluidos en los apartados c), d), e), f), g), h), l) y p) del artículo 22 de este Reglamento, por cualquiera de las causas comprendidas en el artículo 138. 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 o anticipos concedidas al amparo de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 22, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá acordarse, en el propio expediente, la imposición de una multa que no podrá exceder de 5.000 pesetas, quedando en suspenso la tramitación. El pago de la sanción dará lugar al sobreseimiento del expediente, que continuará en caso de no hacerse efectiva en el plazo que al efecto se señale.

Artículo 142.

Los expedientes administrativos de desahucio se ajustarán al procedimiento siguiente:

El Instituto Nacional de la Vivienda o los promotores señalados en el artículo 141 de este Reglamento, una vez comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio, distinta a la falta de pago, notificará al inquilino o beneficiario el pliego de cargos, concediéndole un plazo de ocho días para su contestación por escrito, en el que formulará las alegaciones y propondrá las pruebas que considere oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un período de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución. En este último caso, se dará conocimiento de la propuesta a los interesados, concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan alegar cuanto consideren conveniente a su defensa, transcurrido el cual se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda para que resuelva lo procedente.

Tanto esta resolución como el acuerdo de archivo de las actuaciones se notificarán a los interesados.

Si la causa de desahucio fuere la falta de pago, prevista en el apartado primero del artículo 138 de este Reglamento, una vez vencida y no pagada alguna de las cantidades a que se refiere el mismo, el Instituto Nacional de la Vivienda o, en su caso, cualquiera de los promotores comprendidos en el artículo 141 de este Reglamento, requerirá por escrito al inquilino o beneficiario moroso para que en el término de ocho días, a partir del siguiente a la fecha del requerimiento, satisfaga la cantidad adeudada, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciere. Transcurrido el plazo señalado sin satisfacerla, el promotor, si no fuera el Instituto Nacional de la Vivienda, lo comunicará a éste, acompañando la prueba que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriores. El Instituto Nacional de la Vivienda, una vez transcurrido el plazo concedido para hacer efectiva la cantidad, adeudada o recibida la comunicación del promotor, acordará el lanzamiento del moroso, notificándole dicha resolución, que se llevará a efecto una vez transcurridos quince días desde la notificación, a no ser que antes pague el total importe adeudado, incluido el recargo aplicable como

consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo de la causa primera del citado artículo 138 de este Reglamento.

Para la admisión de recursos contra la resolución de lanzamiento será requisito previo la consignación de las cantidades adeudadas y del recargo, en su caso.

Artículo 143.

Las providencias y resoluciones en los expedientes a que se refiere el artículo anterior se notificarán al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, reputándose en todo caso que el domicilio del interesado es la vivienda objeto de desahucio. La práctica de las notificaciones que se lleven a cabo por agente notificador se entenderán con el interesado o persona designada para recibirlas y, en su defecto, con su pariente más cercano, persona que con él conviva, dependiente, criado o portero de la finca, siempre mayor de catorce años, que fuese hallado en el domicilio, y consistirá en la entrega de la copia literal del acto correspondiente, consignándose en el duplicado o cédula que se acompañe la firma del agente notificador y de la persona con quien se entienda la diligencia, la fecha y el lugar de ésta y la identidad y, en su caso, relación con el interesado de la persona hallada en el domicilio. Si aquélla o el interesado no pudieran o no quisieran firmar lo harán dos testigos presenciales, o uno solo, si éste fuere agente de la autoridad.

En las notificaciones practicadas por correo se estará a lo establecido en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de octubre de 1958.

Artículo 144.

Los lanzamientos acordados en los expedientes administrativos a que se refiere el artículo anterior serán ejecutados por el Organismo o Entidad que tramitó el expediente, que designará la persona que haya de llevarlo a efecto, pudiendo, si lo estima necesario, recabar ayuda de los Agentes de la Autoridad.

Sección 7.ª Extinción y descalificación

Artículo 145.

El régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

- a) Por el transcurso del plazo de cincuenta años a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento.
- b) Por descalificación, que podrá ser acordada bien a petición del interesado o como consecuencia de acta de invitación aceptada por éste, o bien por sanción a virtud del correspondiente expediente.

Artículo 146.

El mero transcurso del plazo de cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose de oficio en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 99 de este Reglamento.

Artículo 147.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial», antes de terminar el plazo a que se refiere el artículo anterior, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Artículo 148.

Para obtener la descalificación a petición del interesado, será preciso el reintegro de la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos del Instituto Nacional de la Vivienda o de la Entidad de crédito que hubiese hecho efectivos estos beneficios, incrementado con sus intereses legales y, en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. El peticionario además habrá de ingresar en el Estado, Provincia o Municipio el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiera disfrutado, con sus intereses legales. De este ingreso se exceptuará la bonificación de la contribución territorial urbana y sus recargos.

Artículo 149.

La descalificación a petición del interesado se otorgará mediante Orden del Ministro de la Vivienda, previa tramitación por el Instituto Nacional de la Vivienda del correspondiente expediente, en el que se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos expresados en los dos artículos anteriores.

Artículo 150.

Cuando los órganos competentes del Ministerio o del Instituto Nacional de la Vivienda en las diligencias previas oportunas comprueben la existencia de causa motivadora de descalificación de acuerdo con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 155 de este Reglamento, extenderán acta de invitación al promotor o propietario para que en ella, reconociendo los hechos, solicite la descalificación de la vivienda. Este acta será tramitada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que propondrá la Orden ministerial de descalificación.

En caso de no ser aceptada la invitación por el interesado, las diligencias previas instruidas serán remitidas seguidamente a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a efectos de acordar la instrucción de expediente sancionador, conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

Artículo 151.

La descalificación con carácter de sanción se acordará, mediante la correspondiente Orden del Ministro de la Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 152.

La descalificación de las «Viviendas de Protección Oficial» con carácter de sanción obligará al reintegro de los beneficios económicos concedidos y al ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas, en los términos señalados en el artículo 148 de este Reglamento, incluyendo además, en este caso, el importe de la bonificación de la contribución territorial urbana no prescrita, que habrá de reintegrarse igualmente con sus intereses legales.

Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Reglamento, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

CAPÍTULO VII

Infracciones y su sanción

Sección 1.ª Infracciones

Artículo 153.

Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en leves, graves y muy graves.

A) Son infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador a que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.
2. La inexistencia en el inmueble de la placa a que se refiere el artículo 104 y no conservar a disposición de los inquilinos o beneficiarios la calificación definitiva de las viviendas.
3. La falta de remisión a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda por parte de los promotores enumerados en los apartados k) y l) del artículo 22 de los documentos a que vienen obligados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de este Reglamento. Se considerará comprendida en esta infracción la falta de presentación de documentos análogos por los promotores a quienes por Decreto se imponga tal obligación.
4. La ocupación de las viviendas antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.
5. La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva, sin la autorización a que se refiere el artículo 103 de este Reglamento.
6. La obstrucción a las inspecciones del Ministerio de la Vivienda.
7. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial».
8. La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

B) Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento por parte de las Empresas de sus obligaciones de construir viviendas para su personal, en las condiciones y en los plazos establecidos en los artículos 28 y siguientes de este Reglamento.
2. La cesión no autorizada a personas o entidades ajenas a una Empresa de las viviendas construidas por ésta para su personal.
3. Modificar sin la debida autorización los fines que según este Reglamento han de cumplir las entidades benéficas y Cooperativas de viviendas, así como la enajenación de locales de negocio sin ajustarse a lo establecido en el artículo 108 de este Reglamento. Serán responsables, personal y solidariamente, de esta última infracción los miembros de la Junta Rectora.
4. Dedicar las viviendas a usos no autorizados.
5. Alterar el régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» establecido en la calificación definitiva, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento.
6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
7. El arrendamiento conjunto de la vivienda con cualesquiera clase de bienes y servicios, en los términos prohibidos en el artículo 124.
8. La utilización de más de una vivienda construida con la protección del Estado a título de inquilino o usuario, salvo lo dispuesto en el artículo 106 en favor de las familias numerosas.
9. Mantener habitualmente deshabitada la vivienda, cualesquiera que sea el título de su ocupación.
10. El incumplimiento por parte de los propietarios o inquilinos de su obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas.

11. La ejecución de obras sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

12. La realización no autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

13. El incumplimiento de la obligación de arrendar las viviendas o cederlas en régimen de acceso diferido a la propiedad, una vez transcurridos los plazos fijados en los artículos 105 y 131 de este Reglamento, a partir del requerimiento que a tal efecto haga la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

14. La inexistencia en las obras del libro previsto en el artículo 95 de este Reglamento.

15. No hallarse el inmueble asegurado del riesgo de incendio, mientras esté acogido al régimen de protección oficial.

16. No entregar a los adquirentes o inquilinos la copia o el original de los contratos celebrados, según los casos, así como a los primeros la copia de la cédula de calificación definitiva, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 de este Reglamento.

C) Se reputarán como infracciones muy graves:

1. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibida en el artículo 112 de este Reglamento.

2. La percepción de cantidad anticipada a cuenta del precio de venta de las viviendas sin acomodarse a las condiciones establecidas en el artículo 114 de este Reglamento.

3. La transmisión por actos «inter vivos» de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que hubieran sido calificadas provisionalmente, así como la cesión de la titularidad del expediente sin haber obtenido autorización expresa del Instituto Nacional de la Vivienda.

4. La ejecución de obras antes o después de obtener la calificación definitiva, con infracción de lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas del Instituto Nacional de la Vivienda.

5. La inexactitud en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras.

6. La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las «Viviendas de Protección Oficial».

Cuando dichos vicios o defectos sean consecuencia de acciones u omisiones culpables de las citadas personas, o la obra se haya ejecutado con infracción manifiesta de las ordenanzas técnicas y normas constructivas se incurrirá además en la responsabilidad mencionada en el apartado c) del artículo 155 de este Reglamento.

7. Las acciones u omisiones de cualquier clase por parte de promotores y constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad prevista en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación y construcción idóneos.

8. La omisión del visado en las Delegaciones Provinciales de los contratos a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

9. La publicidad de venta de «Viviendas de Protección Oficial» con infracción de los requisitos exigidos en el artículo 113 de este Reglamento.

10. El incumplimiento de los requerimientos a que se refieren los artículos 163, 164, 166 y 167, que le hubieren sido formulados al infractor en resoluciones dictadas en expediente sancionador.

Artículo 154.

El incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de «Viviendas de Protección Oficial» se considerará como infracción, aunque no esté comprendida en el artículo anterior. Su calificación como leve, grave o muy grave se hará por el órgano que resuelva el expediente, teniendo en cuenta la trascendencia de los hechos y el grado de malicia del infractor.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 155.

Las infracciones definidas en los artículos anteriores serán sancionadas:

- 1.ª Con multa de hasta 5.000 pesetas, las leves.
- 2.ª Con multa de hasta 50.000 pesetas, las graves.
- 3.ª Con multa de hasta 250.000 pesetas, las muy graves.

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrá imponer además las sanciones siguientes:

a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativas o Entidades benéficas.

b) Pérdida de todas o alguna de las condiciones especiales del préstamo complementario expresadas en el artículo 50 y conversión de la subvención, prima o anticipo en préstamos ordinarios, cuando estos beneficios se hayan hecho efectivos por el Instituto Nacional de la Vivienda.

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) Descalificación de la vivienda, con los efectos determinados en el artículo 152. Esta sanción se impondrá necesariamente cuando exista cualquiera de las infracciones señaladas en los números 6, 8 y 9 del apartado B) del artículo 153 de este Reglamento y siempre que el infractor sea el propietario o el uso indebido se haya realizado con consentimiento o autorización expresa de aquél. En otro caso, sin perjuicio de que el inquilino o usuario incurran en las sanciones procedentes, el propietario deberá ejercitar la pertinente acción de desahucio de acuerdo con lo establecido en las causas segunda y sexta del artículo 138 de este Reglamento.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los expedientes sancionadores podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado y a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables. La responsabilidad de los infractores será solidaria tanto en relación con el pago de las multas impuestas como de las demás sanciones y obligaciones contenidas en este artículo.

Art 156.

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

Las sanciones de multa a que se refiere el artículo anterior podrán imponerse en su cuantía máxima por cada infracción cometida, aun cuando concurren varias en un mismo expediente sancionador.

Para la imposición de sanciones a efecto de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa se tendrán en cuenta la trascendencia de los hechos, así como las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad, y especialmente la reincidencia y reiteración.

Sección 3.ª Tramitación de expedientes sancionadores

Artículo 157.

La imposición de sanciones se llevará a cabo previa instrucción del oportuno expediente, salvo las que no excedan de 500 pesetas por infracciones leves.

Los expedientes sancionadores podrán iniciarse:

a) Por denuncia. La formulación de denuncia por los arrendatarios o beneficiarios no les exime de la obligación de hallarse al corriente en el pago de la renta o de la cuota de amortización correspondiente y de las complementarias por servicios.

b) De oficio, por la propia Administración.

En ambos casos el procedimiento deberá incoarse por Orden del Ministro o del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 158.

Antes de acordar la incoación del expediente se podrá llevar a efecto la información reservada a que se refiere el artículo 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo, a la vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de las actuaciones o la incoación del expediente.

Será órgano competente para disponer la práctica de dicha información y el archivo de las actuaciones la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

La incoación del expediente, en su caso, se acordará de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 159.

En la Orden en que se acuerde incoar el expediente se nombrará Instructor y Secretario, cuyas designaciones se notificarán al expedientado y al denunciante, en su caso.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas pruebas y situaciones estime conveniente para el esclarecimiento de los hechos y determinación de responsabilidades susceptibles de sanción, estando facultado para solicitar de las Delegaciones Provinciales del Ministerio la práctica de cuantas diligencias estime necesarias.

Artículo 160.

Una vez ordenada la incoación del expediente sancionador y en tanto se tramite el mismo y los recursos que contra su resolución procedan, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, en los casos de que se estime la existencia de faltas graves o muy graves, podrá acordar la suspensión de la percepción de los beneficios económicos cedidos al expedientado para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», aun cuando sean distintas de aquellas a que dicho expediente se refiera.

En la resolución de este expediente la Autoridad que lo resuelva acordará lo procedente a tal suspensión.

Artículo 161.

Concluida la práctica de las diligencias a que se refiere el artículo 159, se formulará por el Instructor un pliego de cargos en el que se harán constar los hechos imputados, que se notificará expedientado o expedientados, condecidiéndoles el término de ocho días hábiles para que puedan contestarlo y, en su caso, solicitar la práctica de pruebas.

Contestado el pliego de cargos o transcurrido el plazo sin verificarlo y practicadas las pruebas declaradas pertinentes por el Instructor, éste, sin necesidad de dar el trámite de audiencia previsto en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, redactará una propuesta de resolución, que será notificada a los interesados y, en su caso, al denunciante, a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar por escrito cuanto consideren conveniente.

En las propuestas de resolución en que se incluyan la imposición de la obligación de la realización de obras a que se refiere el artículo 155, el Instructor, previo los dictámenes técnicos y elementos de prueba que estime oportunos, determinará las obras que han de ser efectuadas y el plazo preciso para su ejecución.

Artículo 162.

La propuesta a que se refiere el artículo anterior se remitirá, junto con el expediente original, al Director general del Instituto Nacional de la Vivienda para que dicte la correspondiente resolución o eleve el expediente al Ministro del Departamento.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones, salvo cuando proponga la descalificación de la vivienda, en cuyo supuesto se seguirá la tramitación establecida en el artículo 151 de este Reglamento.

Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves procede el recurso de reposición previo al contencioso administrativo, y en las graves y muy graves el de alzada ante el Ministro. Las resoluciones de estos recursos 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 a cuyo reintegro o pago se obligue el expedientado por la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Esta consignación podrá sustituirse por aval bancario suficiente, a juicio de la propia Dirección.

Artículo 163.

Una vez acordada la resolución se procederá a su ejecución. A tal efecto, si la sanción impuesta hubiere sido la multa, se requerirá al expedientado a fin de que haga efectivo su importe en papel de pagos al Estado en el plazo de quince días, con advertencia de que, caso de no efectuarlo, se procederá a su exacción por el procedimiento administrativo de apremio. Vencido este plazo se iniciará dicho expediente, en el que la resolución sancionadora, junto con la certificación de no haberse hecho efectivo el pago de la multa, tendrá el valor y eficacia que el Estatuto de Recaudación confiere a la certificación de descubierto.

No obstante, se suspenderá la ejecución de la resolución cuando se haya interpuesto recurso contra ella y la autoridad que haya de resolverlo acuerde su suspensión, o, en caso de consistir la sanción en multa o pago de cantidad líquida, el interesado consigne su importe o avale el pago en la forma señalada en el artículo 162.

Si se hubiere interpuesto recurso contra la resolución y éste se hubiere desestimado en todo o en parte, se procederá a hacer efectiva, en su caso, la multa con el importe del depósito a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Caja General de Depósitos de 19 de noviembre de 1929.

En el caso de que el recurrente haya constituido aval bancario para garantizar el pago de la multa, una vez resuelto el recurso se requerirá al avalista para que en el término de quince días proceda a hacer efectiva la multa en la forma señalada. Transcurrido este plazo sin haber efectuado el ingreso se procederá contra el avalista por la vía administrativa de apremio y sin que en ningún caso pueda utilizar el beneficio de excusión.

Artículo 164.

Cuando la resolución del expediente sancionador imponga la obligación de reintegrar las cantidades a que se refiere el artículo 155, se requerirá al expedientado para que, en el plazo de quince días, ingrese su importe en el Instituto Nacional de la Vivienda, con el fin de que dicho Organismo proceda a la entrega de las mismas a las personas designadas en la resolución. Vencido este plazo se procederá a la exacción de las referidas cantidades por la vía de apremio regulada por el Estatuto de Recaudación, expidiéndose la certificación de descubierto por los órganos competentes del Instituto Nacional de la Vivienda.

La suspensión de la exacción procederá en los casos y con los requisitos establecidos en el artículo anterior para la del pago de la multa.

En el caso de que se hubiere interpuesto recurso y constituido el depósito a que se refiere el artículo 162, una vez resuelto aquél, se procederá a hacer efectivas las obligaciones impuestas, en la forma prevenida en el artículo anterior, haciéndose con el depósito el correspondiente ingreso en el Instituto Nacional de la Vivienda para que este Organismo proceda a la entrega a los interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo. Si la obligación del reintegro hubiere sido garantizada mediante aval

bancario, resuelto el recurso se procederá en la forma señalada en el artículo anterior para hacer efectiva la multa, sin otra variación que el importe se ingresará en metálico en dicho Organismo.

Artículo 165.

Cuando por resolución firme se estime el recurso, dejando sin efecto o reduciendo la cuantía de la multa o de las obligaciones de reintegro impuestas en el expediente sancionador, se procederá a la cancelación de los depósitos constituidos, con devolución al depositante de su totalidad o del sobrante que quedase, una vez hechas efectivas las multas y obligaciones del infractor, de acuerdo con las normas establecidas en los dos artículos anteriores.

Artículo 166.

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que pueda prorrogarse por voluntad del infractor la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concederá al infractor un plazo de treinta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

El incumplimiento del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dará lugar a la instrucción de nuevo expediente sancionador con carácter de urgencia en cuanto a preferencias de trámite, plazo, práctica de diligencias y resolución, sin perjuicio de poder aplicar, si se estimara procedente, las multas coercitivas a que se refiere el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo para lograr el cumplimiento de la resolución.

Cuando el requerimiento a que se refiere este artículo sea hecho para la desocupación de la vivienda, vencido el plazo concedido al efecto, se dará cuenta al Gobernador Civil de la provincia, a efectos de lo dispuesto en el apartado b) de la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, o al Organismo o Autoridad a quien corresponda de ser procedente el desahucio administrativo de la misma.

Artículo 167.

En el caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 155, se procederá en el mismo acto de la notificación al expedientado de la resolución a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

La realización de las obras dentro del plazo o de la prórroga, en su caso, podrá dar lugar a que por resolución del Ministro del Departamento se acuerde, a solicitud del interesado la condonación parcial de la multa Impuesta.

Artículo 168.

Si el expedientado no ejecutase las obras en el plazo señalado o en la prórroga concedida, en su caso, o se paralizasen sin causa justificada, se procederá a la ejecución subsidiaria de aquéllas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de remitir, si procediese, testimonio a la jurisdicción ordinaria por si estimara la concurrencia de responsabilidades de orden penal en la actuación del expedientado.

El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda ordenará la ejecución de las obras por dicho Organismo autónomo o delegará en una persona o Entidad la ejecución de las mismas. En cualquiera de ambos casos las obras se realizarán por cuenta y a costa del promotor o propietario sancionado, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda proceder a la exacción cautelar y anticipada, a reserva de la liquidación definitiva del importe de los gastos, daños y perjuicios.

Para determinar el importe de la exacción cautelar, los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda o la persona encargada de la ejecución de las obras procederán a redactar un presupuesto de las que hayan de ser realizadas y una vez aprobado se exigirá su ingreso en la Caja del Instituto Nacional de la Vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 169.

Acordada la descalificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de este Reglamento, el Instituto Nacional de la Vivienda procederá a llevarla a efecto, haciéndolo constar en el expediente sancionador.

Artículo 170.

Para dar efectividad a las sanciones; a que se refieren los apartados a) y e) del artículo 155 de este Reglamento, la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda comunicará, a los efectos oportunos, la resolución a los Organismos sindicales, profesionales o corporativos en los que estén encuadrados o a los que pertenezcan los sancionados. Del mismo modo se comunicará a los órganos del Ministerio de la Vivienda que hayan de tramitar los expedientes de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para que no permitan la intervención en tales expedientes a los infractores por el concepto en que hayan sido sancionados, de acuerdo con lo dispuesto en la resolución.

CAPÍTULO VIII

Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo 171.

El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y bajo la alta dirección del titular del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda estará regido por un Director general, que será nombrado y separado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

El Director general ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; será Jefe superior de los servicios, correspondiéndole autorizar los gastos y ordenar los pagos propios del Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 172.

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.

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

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 Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 173.

La administración del patrimonio, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones enumeradas en el artículo anterior se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas de 26 de diciembre de 1958.

Artículo 174.

El Instituto Nacional de la Vivienda establecerá Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de Inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

Artículo 175.

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

Primero.—Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, sindicatos, sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte de los siguientes recargos que han sustituido el de la décima en la contribución territorial e impuesto industrial autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935:

– En la Contribución Territorial Rústica, el de 0,60 sobre la base liquidable para prevención del paro obrero, a que se refiere el artículo 29, apartado a) del texto refundido de dicha Contribución, aprobado por Decreto 2230, de 23 de julio de 1966.

– En la Contribución Territorial Urbana el del 8 ó el del 10 por 100 sobre la cuota (este último aplicable en el régimen transitorio de esta Contribución), regulados en los artículos 29, apartado b), número 2 y 49. apartado b). número 2 del texto refundido de esta contribución, aprobado por Decreto 129/1966, de 12 de mayo.

– En el Impuesto sobre Actividades y Beneficios Industriales y Comerciales, el recargo especial para prevención del paro obrero a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley reguladora de este Impuesto, aprobado por Decreto 3313/1966, de 29 de diciembre.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la Deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

Quinto.—Un 70 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 en la legislación especial en la materia.

Sexto.—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.

Artículo 176.

Las disposiciones que con carácter general se establecen en este capítulo se desarrollarán en el Reglamento de Régimen interior del Instituto Nacional de la Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

Primera.

Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor del presente Reglamento y, por tanto, de la Ley de «Viviendas de Protección Oficial», declarándose de oficio su caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

Segunda.

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición anterior, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes derogadas por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva continuarán rigiéndose por

las disposiciones de su legislación respectiva, en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de este Reglamento en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo 100 quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

Tercera.

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» se someterán al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador establecidos en la misma y en este Reglamento, considerándose como «Viviendas de Protección Oficial» a todos los efectos, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, será el establecido en las respectivas calificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición anterior.

Cuarta.

Los alquileres y la repercusión del coste de los servicios en los inquilinos de viviendas construidas al amparo de los regímenes de Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas Bonificables y de clase media, Viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas, y de Tipo Social, que quedan derogados de acuerdo con la disposición final de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y que estén calificadas definitivamente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se podrán actualizar, sin efecto retroactivo, con arreglo a las siguientes normas:

A) Las rentas de las viviendas construidas al amparo de los regímenes de casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas de Tipo Social, Bonificables y de clase media se actualizarán aplicando a la renta fijada en la resolución o título de calificación definitiva o a la que realmente se satisfaga en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento si fuera menor que aquélla, las revisiones autorizadas para las rentas de las viviendas sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos por los Decretos de 17 de mayo de 1952, 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958, 6 de septiembre de 1961 y 16 de junio de 1965, de acuerdo con las normas contenidas en estas disposiciones y con lo que se establece en la norma D) de la presente transitoria.

B) En las Viviendas de Renta Limitada del Grupo I la renta legal o la que efectivamente satisfaga el arrendatario, si fuera menor que ésta, se incrementará en los porcentajes que a continuación se establecen, teniendo en cuenta la fecha de la respectiva calificación definitiva:

- Viviendas calificadas hasta 17 de noviembre de 1960, 15 por 100.
- Las calificadas a partir de 18 de noviembre de 1960 hasta 31 de julio de 1963, 5 por 100.

En las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, la actualización se llevará a cabo aplicando los siguientes porcentajes, según la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva:

- Viviendas calificadas hasta el 11 de abril de 1957, 28,50 por 100.
- Las calificadas a partir del 12 de abril de 1957 hasta el 7 de enero de 1961, 21,50 por 100.
- Las calificadas a partir del 8 de enero de 1961 hasta el 23 de septiembre de 1963, 17,50 por 100.
- Las calificadas desde el 24 de septiembre de 1963 hasta el 2 de julio de 1966, 10,20 por 100.

C) Las cantidades que el propietario satisfaga por razón de servicios, o suministros de que disfrute el inquilino por este concepto se actualizarán sin efecto retroactivo con los incrementos que las mismas hayan experimentado desde la fecha de celebración del contrato, cualquiera, que sea el régimen de protección a que la vivienda esté acogida.

D) El incremento de la renta que como consecuencia de las normas contenidas en esta disposición transitoria hayan de satisfacer los arrendatarios, se hará efectivo a los

propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, dividiendo el que resultare en las siguientes fracciones, que incrementarán sucesivamente por trimestre, vencidos las rentas que el arrendatario viniere satisfaciendo en dicha fecha:

- En cada uno de los dos primeros trimestres, el 20 por 100 del incremento total.
- En cada uno de los cuatro trimestres siguientes, un 15 por 100 del incremento total.

E) Para todas las viviendas a que esta disposición se refiere serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 122 y 123 de este Reglamento, una vez actualizadas las rentas, y el coste de los servicios, si procediese, incluso para aquellas revisiones que se autoricen en el período de tiempo señalado en la norma anterior, en cuyo supuesto serán exigibles una vez vencido el último trimestre a que se refiere la norma D) de la presente disposición.

Quinta.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas subvencionadas que se califiquen debidamente con posterioridad a 1 de enero de 1969 se ajustarán a lo establecido en este Reglamento siempre que los promotores hayan cumplido los plazos de presentación de preceptos y de ejecución de obras fijados en la aprobación de la solicitud y en la calificación provisional. Si hubieren obtenido prórroga en los referidos plazos, los indicados precios y rentas se fijarán de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente de esta disposición.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas que se construyan al amparo de cualquiera de los restantes regímenes de protección que habiendo obtenido la calificación provisional no estén calificadas definitivamente a la entrada en vigor de este Reglamento, se fijarán en la calificación definitiva, de conformidad con las normas vigentes en la fecha de calificación provisional.

La revisión de las rentas a que se refiere esta disposición se efectuará aplicando los preceptos contenidos en los artículos 122 y 123 de este Reglamento.

Sexta.

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 9 de abril de 1956.

Cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar las disposiciones del Decreto de 12 de abril de 1962 tanto para el encargo del del proyecto y ejecución de la obra como para la financiación de las «Viviendas de Protección Oficial».

Séptima.

Queda subsistente la Ley de 28 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 22 de este Reglamento, 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 este Reglamento en cuanto a construcción, uso y conservación, aprovechamiento y sanciones.

En casos excepcionales, previa autorización del Ministro del Departamento, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para hacer efectivo el premio, adquirir viviendas de cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22.

Octava.

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 las disposiciones de la ley de Viviendas de Protección Oficial y de este Reglamento.

Novena.

Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior que no serán afectados en su perjuicio por el presente texto reglamentario.

Décima.

Las normas contenidas en la sección tercera del capítulo II serán aplicables tanto a los terrenos que se adquieran en el futuro como a los que en la actualidad pertenezcan al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos y las situaciones de hecho creadas con anterioridad al 25 de mayo de 1962, fecha en que fué publicado el Decreto 1105/1962, de 17 de mayo.

Undécima.

Las normas contenidas en los artículos 141 y 142 de este Reglamento se aplicarán a los expedientes de desahucio administrativo, pendientes de resolución, cualquiera que sea el estado de tramitación en que se hallen a la entrada en vigor del presente texto reglamentario.

Duodécima.

El precio medio de ejecución material por metro cuadrado de los edificios a que se refieren los Decretos 736 y 737/1962, de 5 de abril, no podrá exceder de la cantidad que resulte de aplicar al módulo definido en el artículo 5, apartado 1) de este Reglamento, el coeficiente tres (3).

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

A la entrada en vigor de este Reglamento quedarán derogadas las disposiciones relacionadas en el apartado primero del anexo de este Reglamento, quedando subsistentes las que se enumeran en el apartado segundo del mismo.

Segunda.

Este Reglamento comenzará a regir el día 1 de enero de 1969.

ANEXO I

Disposiciones derogadas

Anexo al Reglamento	I. Disposiciones derogadas
D. 8- 7-1922	Aprobatorio del Reglamento de Casas Baratas.
O. 7-11-1924	Sobre vigor y aplicación del Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
D. 30-10-1925	Que modifica el Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
O. 20-12-1927	Que aprueba el Reglamento de Casas para Funcionarios.
O. 11- 5-1928	Sobre amortización o intereses de casas baratas adquiridas en propiedad.
D. 30- 6-1931	Sobre valoración y beneficios de casas baratas y económicas.
D. 5- 1-1933	Sobre condiciones de los beneficiarios de casas baratas y económicas.
O. 14-12-1933	Sobre beneficios a casas baratas y económicas.
D. 15-8-1934	Aprobatorio del Reglamento del Patronato de Política Social Inmobiliaria.
O. 21-12-1934	Sobre beneficiarios de casas baratas y económicas.
D. 30- 1-1935	Sobre préstamos a las casas baratas.
D. 11- 7-1935	Que estructura el Patronato de Política Social Inmobiliaria.
D. 13-10-1938	Sobre Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas.
D. 8- 9-1939	Aprobatorio del Reglamento de Viviendas Protegidas.
D. 15-12-1939	Sobre anticipos a viviendas protegidas agrícolas y de labradores.
O. 27-11-1941	Sobre calefacción en edificios acogidos a la Ley del Paro.
D. 10-11-1942	Sobre limitaciones de los edificios acogidos a la Ley del Paro.
D. 10-11-1942	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D. 27-11-1942	Sobre calefacción en viviendas acogidas a la Ley del Paro.
D. 6- 4-1943	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas.
O. 30-10-1943	Sobre calefacción a viviendas acogidas a la Ley del Paro.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
O.	15-11-1943	Sobre terrenos para viviendas protegidas.
D.	31- 3-1944	Sobre desvinculación, casas baratas, económicas y similares.
D.	31- 3-1944	Sobre urbanización de barriadas de viviendas protegidas.
O.	10- 5-1944	Sobre desvinculación de casas baratas económicas y similares.
D.	29- 9-1944	Sobre límites presupuestarios de casas militares.
D.	23-12-1944	Sobre límite presupuestario de viviendas protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre viviendas protegidas rurales.
D.	3- 2-1945	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre desahucio de viviendas protegidas por falta de pago.
O.	10- 4-1945	Sobre locales comerciales en viviendas protegidas.
D.	13- 4-1945	Sobre desahucios por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	25- 5-1945	Sobre desahucios de Casas Baratas del Ministerio de la Gobernación.
O.	15- 6-1945	Sobre préstamos en viviendas de clase media.
O.	26- 7-1945	Sobre beneficios fiscales a viviendas de clase media.
D.	22- 3-1946	Sobre préstamos a casas de la Armada.
D.	9- 8-1946	Sobre límite presupuestario en casas de la Armada.
O.	17- 3-1947	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O.	21- 3-1947	Sobre viviendas rurales.
O.	29- 4-1947	Sobre exhibición de la Resolución de bonificables.
O.	2- 6-1947	Sobre aplicación del Decreto-ley de 7 de marzo de 1947.
D.	6- 6-1947	Sobre reintegro de préstamos para viviendas protegidas.
D.	4- 7-1947	Sobre casas-cuartel de la Guardia Civil.
O.	29-11-1947	Sobre sanciones en viviendas de Ley del Paro y bonificables.
O.	12- 2-1948	Sobre límites presupuestarios de viviendas protegidas de Empresas.
O.	14- 4-1948	Sobre normas de aplicación de la Ley de bonificables de 25 de noviembre de 1944.
D.	25- 6-1948	Sobre prohibición venta por pisos en casas de Ley del Paro.
O.	2- 2-1949	Normas de aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto-ley, de 19 de noviembre de 1948, de viviendas bonificables.
D.	16- 7-1949	Sobre desahucio en viviendas de Auxilio Social.
D.	21- 4-1950	Sobre primas a viviendas protegidas.
D.	19- 5-1950	Sobre cesión de las vías públicas a los Ayuntamientos.
D.	21- 7-1950	Sobre bonificaciones tributarias en viviendas protegidas.
O.	29- 7-1950	Sobre primas a la construcción de viviendas bonificables.
D.	10-11-1950	Sobre límite presupuestario en viviendas protegidas.
D.	16-12-1950	Sobre plazo de terminación de viviendas bonificables.
D.	16-11-1951	Que amplía el límite presupuestario para las viviendas protegidas con aportación de prestación personal sobre concesión de auxilios a viviendas y obras comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización.
D.	21- 3-1952	Sobre procedimiento de desahucio por las Empresas de viviendas construidas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas promovidas por las Empresas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre beneficios otorgables a las Cooperativas de edificación.
D.	12-12-1922	Sobre garantías de auxilios o préstamos concedidos al Instituto Nacional de Colonización.
D.	20- 7-1954	Que desarrolla las disposiciones transitorias de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
O.	26-10-1954	Sobre aplicación de exenciones tributarias a las viviendas de tipo social construidas por la Obra Sindical del Hogar.
O.	22-12-1954	Sobre aplicación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada a los expedientes de viviendas protegidas.
D.	14- 1-1955	Que establece los límites presupuestarios para las viviendas protegidas.
O.	14- 1-1955	Sobre concesión de préstamos del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a los promotores de viviendas bonificables.
D.	24- 6-1955	Reglamento de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
O.	12- 7-1955	Sobre valor tipo de la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
D.	3-10-1955	Sobre la composición de los Consejos Provinciales de la Vivienda.
O.	22-10-1955	Sobre la delegación de facultades del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	5-11-1955	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	11-11-1955	Que regula la cesión en amortización de las viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	17- 3-1956	Sobre calificación definitiva de viviendas bonificables.
O.	13- 4-1956	Coordinación con Ayuntamientos en expedientes de construcción de viviendas de renta limitada.
D.	13- 4-1956	Normas de concesión de préstamos para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	27- 7-1956	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	21- 8-1956	Sobre la concesión de préstamos bancarios para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 9-1956	Sobre construcción de viviendas para su personal por Empresas radicadas en Barcelona.
D.	14- 9-1956	Sobre construcción de viviendas a través del Patronato de Casas Militares.
O.	24-10-1956	Sobre concesión de préstamos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	14-12-1956	Sobre régimen transitorio de los expedientes de viviendas bonificables.
D.	17- 1-1957	Sobre concesión de préstamos por las Cajas de Ahorro para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	25- 1-1957	Sobre exención de cédulas de habitabilidad a viviendas de renta limitada.
O.	4- 2-1957	Sobre concesión de préstamos por las Bancas privadas para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	3- 4-1957	Que regula la tramitación de proyectos de viviendas unifamiliares.
D.	5- 4-1957	Sobre concesión de anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	11- 4-1957	Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.
D.	4- 6-1957	Sobre organización de la Dirección General de la Vivienda.
O.	12- 6-1957	Sobre régimen transitorio de viviendas bonificables.
D.	14- 6-1957	Sobre prórroga del plazo de construcción de viviendas bonificables.
O.	9-10-1957	Que regula la sobre tasa por calefacción en viviendas bonificables.
D.	22-11-1957	Sobre viviendas subvencionadas en plan de Urgencia Social de Madrid.
O.	3-12-1957	Reguladora de las viviendas subvencionadas en Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	24- 1-1958	Sobre extensión de las viviendas subvencionadas a todo el territorio nacional.
O.	1- 2-1958	Que regula las viviendas subvencionadas.
O.	1- 3-1958	Que regula las viviendas subvencionadas.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	21- 3-1958	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Barcelona.
O.	12- 7-1958	Sobre condiciones de venta de viviendas subvencionadas.
D.	5- 9-1958	Aprobatorio del Plan Provisional de Urgencia Social de Vizcaya.
D.	10-10-1958	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Asturias.
D.	169. 29- 1-1959	Sobre alquiler de las viviendas subvencionadas.
O.	5- 3-1959	Sobre clasificación de las viviendas subvencionadas.
D.	877. 27- 5-1959	Sobre límite de préstamos a Empresas obligadas a construir viviendas para su personal.
D.	823. 27- 5-1959	Sobre aplicación del Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	676. 27- 5-1959	Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Vizcaya.
D.	1126. 18- 6-1959	Sobre anticipos del Instituto Nacional de la Vivienda en expedientes promovidos por Patronatos de Casas de Funcionarios.
D.	1130. 9- 7-1959	Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamos hipotecarios en viviendas de renta limitada.
D.	1143. 9- 7-1959	Sobre régimen transitorio de las viviendas bonificables en Asturias.
O.	23- 7-1959	Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamo hipotecario en viviendas de renta limitada.
D.	2332. 2412-1959	Sobre acumulación de expedientes de viviendas subvencionadas.
D.	151. 28- 1-1960	Sobre alquileres de viviendas subvencionadas.
D.	241. 18- 2-1960	Sobre sanciones por infracción del régimen de viviendas de protección oficial.
D.	1448. 21- 7-1980	Sobre terminación de viviendas del Plan de Urgencia Social de Madrid.
D.	1451. 21- 7-1960	Préstamos a subvencionadas en la Obra Sindical del Hogar.
D.	2158. 17-11-1960	Sobre alquileres y venta de viviendas de renta limitada.
O.	7- 1-1961	Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.
O.	24- 1-1961	Que modifica el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	607. 5- 4-1981	Que modifica el artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	696. 13- 4-1961	Sobre construcción de viviendas de tipo social en Barcelona.
D.	1099. 28- 6-1961	Sobre ampliación de beneficios a viviendas subvencionadas.
O.	9- 8-1961	Sobre placas en inmuebles de renta limitada.
D.	1617. 6- 9-1961	Aplicación del régimen de viviendas de renta limitada en Ifni, Sahara, Fernando Poo y Río Muni.
D.	1723. 8- 9-1961	Sobre ventas y arrendamiento de viviendas construidas por las Empresas para su personal.
D.	2637. 21-12-1961	Sobre requisitos para la enajenación de viviendas de protección estatal.
D.	260. 1- 2-1962	Que regula la construcción de viviendas de Ministerios Civiles.
O.	28- 2-1962	Sobre licencias municipales en viviendas de protección estatal.
D.	535. 15- 3-1962	Que modifica el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
D.	534. 15- 3-1962	Sobre alquiler de viviendas subvencionadas.
D.	655. 29- 3-1962	Sobre Alquiler de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	654. 29- 3-1962	Sobre beneficios a viviendas construidas por Patronatos Provinciales y Municipales de Viviendas para Funcionarios.
O.	10- 4-1982	Sobre préstamos por Cajas de Ahorro.
D.	789. 12- 4-1962	Sobre financiación de viviendas para atender necesidades graves y apremiantes de carácter social.
D.	1105. 17- 5-1962	Sobre enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	3331. 13-12-1962	Sobre promoción por los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial.
D.	3493. 27-12-1962	Sobre rehabilitación de calificaciones de proyectos de viviendas adjudicadas a los acreedores.
D.	9- 3- 1-1963	Sobre publicidad y percibo de cantidades a cuenta en viviendas de protección estatal.
D.	253. 31- 1-1963	Sobre régimen de alojamientos provisionales construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	344. 21-2-1963	Sobre ejecución de obras para subsanar defectos construcción viviendas protección oficial.
D.	345. 21- 2-1963	Por el que se determina el límite del coste de las viviendas de tipo social.
D.	1592. 4- 7-1963	Sobre alquileres de ley viviendas subvencionadas.
D.	1507. 4- 7-1963	Sobre límite de coste de las viviendas en las provincias africanas.
D.	2468. 7- 9-1963	Que fija la renta máxima de las viviendas de renta limitada, grupo I.
D.	2467. 7- 9-1963	Que fija la cuantía de los préstamos en viviendas subvencionadas.
O.	26- 9-1963	Que fija el valor-tipo de construcción de viviendas de renta limitada.
O.	28- 2-1964	Fijando normas de enajenación de viviendas subvencionadas.
O.	23- 4-1964	Sobre declaración de zonas saturadas de construcción de viviendas de Protección oficial.
O.	17- 6-1964	Que fija las condiciones de los préstamos en viviendas limitadas para venta.
D.	2227. 9- 7-1964	Sobre ocupaciones indebidas de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	1479. 30- 4-1965	Sobre desahucio en viviendas promovidas por Organismos militares.
D.	1443. 3- 6-1965	Uso temporal o de más de una viviendas de protección oficial.
D.	1444. 3- 6-1965	Sobre publicidad de venta de viviendas de protección oficial.
D.	1445. 3- 6-1965	Sobre arrendamiento forzoso de viviendas de protección oficial.
D.	1446. 3- 6-1965	Sobre alquileres y financiación de viviendas subvencionadas, salvo el párrafo último de su artículo primero.
D.	2243. 22- 7-1965	Anulando la facultad de cambiar de régimen de protección.
O.	15- 6-1965	Que regula el crédito oficial para la construcción de viviendas.
D.	3094. 14-10-1965	Sobre desahucio por el Ministerio del Aire.
D.	3189. 28.10-1965	Sobre desahucio por el Ministerio de Marina.
O.	25- 1-1966	Desahucio de viviendas promovidas por Organismos dependientes del Ministerio de Marina.
D.	1484. 16- 6-1966	Sobre módulo construcción viviendas segundo grupo, viviendas de renta limitada.
D.	2729. 20-10-1966	Por el que que incluye al Instituto Social de la Marina entre los promotores a quienes el Instituto Nacional de la Vivienda puede ceder directamente terrenos de su propiedad.
O.	11- 1-1967	Fijando el precio de venta de las viviendas de renta limitada del grupo II, tercera categoría.
O.	20- 4-1967	Sobre interpretación del artículo 7 del Decreto 1443/1965, de 3 de junio.
O.	6- 5-1967	Sobre cómputo servicios comunes en la superficie útil de las viviendas de protección oficial.
O.	5- 7-1967	Sobre pago subvención en viviendas de renta limitada subvencionadas.
D.	2141. 22- 7-1967	Por el que se fija el límite del porcentaje de las obras de urbanización en relación con el presupuesto de las viviendas.
D.	1022. 9- 5-1968	Sobre ejecución de obras para subsanar defectos de construcción en viviendas de protección oficial.

ANEXO II

Disposiciones que quedan vigentes

Anexo al Reglamento	II. Disposiciones que quedan vigentes
A. Poblados dirigidos	
D. 8- 3-1967	Creación de Poblados Dirigidos en Madrid.
D. 8-11-1957	Sobre Poblados Dirigidos en Madrid.
D. 81. 15-1-1959	Modificando el régimen de Poblados Dirigidos.
O. 10- 2-1959	Sobre Gerencias de Poblados Dirigidos.
O. 12- 5-1959	Sobre locales comerciales en Poblados Dirigidos.
D. 2169. 17-11-1960	Sobre locales y servicios complementarios de Poblados Dirigidos.
D. 606. 6- 4-1961	Sobre financiación de Poblados Dirigidos.
B. Papel de fianzas	
D. 11- 3-1949	Sobre depósito de fianzas en el Instituto Nacional de la Vivienda.
C. Convenios	
D. 26-10-1956	Sobre convenios entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Dirección General de Arquitectura.
D. 1651. 23- 9- 1959	Sobre actuaciones del Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid en relación con vivienda.
O. 25-10-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con la Gerencia de Urbanización.
D. 2220. 17-11-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con Comisaría Ordenación Urbana de Madrid.
O. 28- 6-1962	Coordinación del Instituto Nacional de la Vivienda y Comisaría de Urbanismo de Barcelona.
D. 232. 11- 2-1965	Modificando el de 23 de septiembre de 1959.
D. Normas orgánicas del I. N. V.	
D. 1317. 6- 6-1968	Sobre reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda.
E. Familias numerosas	
D. 26- 1-1944	Premios a familia numerosa.
D. 9-12-1955.	Que dió nueva redacción al artículo 4 de la Ley de 26 de septiembre de 1941.
F. Locales y terrenos propiedad del I. N. V.	
O. 7- 8-1961	Sobre adjudicación de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O. 30-10-1963	Sobre adjudicaciones de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
D. 1483. 16- 6-1966	Sobre enajenación terrenos servicios interés público o social.
D. 1953. 22- 7-1967	Por el que se modifica el Decreto anterior.
G. Ordenanzas	
O. 12- 7-1955.	Sobre ordenanzas técnicas y normas constructivas de viviendas de renta limitada.
O. 22- 2-1968	Aprobatoria de ordenanzas adicionales sobre escaleras y chimeneas de ventilación.
H. Edificios de enseñanza	
D. 1094. 22- 6-1961	Sobre construcciones escolares.
O. 24- 5-1962	Que desarrolla el Decreto de 22 de julio de 1961.
I. Edificios del Movimiento	
D. 737. 5- 4-1962	Sobre construcciones de edificios e instalaciones para Organizaciones del Movimiento en grupos de viviendas de protección estatal.
D. 1187. 30- 4-1964	Sobre creación de cátedras «José Antonio» en los grupos de viviendas de protección oficial.
J. Edificios religiosos	
D. 736. 5- 4-1962	Sobre construcción de edificios religiosos en grupos de viviendas de protección estatal.
K. Expedientes sancionadores	
O. 22-10-1963	Por el que se determina la responsabilidad de los infractores de las normas de construcción de viviendas de protección oficial
L. Inmobiliarias y benéficas	
O. 5-11-1965	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O. 5-11-1965	(Excepto el artículo cuarto.) Sobre Sociedades inmobiliarias para construcción de viviendas de renta limitada.
M. Módulo de construcción	
O. 2- 7-1966	Fijando módulo de construcción para viviendas de tercera categoría del grupo II.
N. Viviendas de Empresas. Artículo 11 de la Orden 12-7-1956 sobre construcción viviendas para empleados de Empresas.	

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.
Más información en info@boe.es