

Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial

(BOE 267, 08/11/1978)

La legislación reguladora de la actuación del Estado en materia de vivienda se ha producido a través de una pluralidad de normas sucesivas creadoras de diferentes sistemas de fomento y protección. El último intento legislativo de alcance general fue el de la Ley de Vivienda Social de mil novecientos setenta y seis.

La multiplicidad de regímenes aplicables, la minuciosa regulación sobre los distintos tipos de viviendas y la ausencia de un sistema financiero que respaldase ese intento legislativo han determinado, entre otras circunstancias, un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial, a pesar de todos los intentos realizados para simplificar el sistema y promover la financiación por parte de las instituciones de ahorro.

La situación descrita determina la necesidad de dictar con urgencia las disposiciones de carácter coyuntural contenidas en el presente Real Decreto-ley que permitan la reactivación del sector, determinando también una reducción de las cotas de desempleo alcanzadas en la construcción. Todo ello sin olvidar que la pluralidad perseguida es la de desarrollar una política de vivienda que se fundamenta en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, criterios que permitirán alcanzar la finalidad social que se pretende, no siempre conseguida en razón, precisamente, del olvido de tales principios.

En tal sentido, el Real Decreto-ley establece una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial; establece un procedimiento simplificado; articula un decidido estímulo a la dedicación de fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio mercado secundario de hipotecas; establece una ayuda económica personal para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta, y, en fin, regula el régimen de infracciones y de su sanción.

La disposición enlaza y se integra en un amplio campo de disposiciones y medidas dirigidas a corregir los factores estructurales que han conducido a la situación descrita. La reforma de la política de suelo, de fomento de la construcción de viviendas para arrendamientos, la reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda son medidas que, junto al presente Real Decreto-ley,

determinan la iniciación de una acción estatal sobre la vivienda ajustada a la realidad social y que tiene en cuenta la misma.

Sin embargo, la urgencia en dar solución a la situación existente, mediante el oportuno cauce legal, no puede eludir la debida consideración de los múltiples aspectos que presenta una política integral de la vivienda, y, por ello, en las disposiciones finales de esta norma, el Gobierno adquiere el compromiso de elaborar y someter a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública de la Vivienda.

Las disposiciones transitorias pretenden evitar cualquier solución de continuidad con los sistemas vigentes, evitando posibles vacíos legislativos. En su virtud, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día uno de septiembre de mil novecientos setenta y ocho, en uso de la autorización que concede el artículo trece de la Ley Constitutiva de las Cortes Españolas, texto refundido, aprobado por el Decreto de veinte de abril de mil novecientos sesenta y siete, y oída la Comisión a que se refiere el número uno de la disposición transitoria segunda de la Ley uno/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, para la reforma política,
DISPONGO:

Artículo 1.

Las disposiciones del presente Real Decreto-ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales.

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación.¹

Artículo 2.

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

¹ Téngase en cuenta que, de acuerdo con el número 2 de la disposición derogatoria única del Decreto [CASTILLA-LA MANCHA] 65/2007, 22 mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha (DOCM 30 mayo), a partir de su entrada en vigor, no serán de aplicación en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha las normas de diseño y calidad previstas en el presente Real Decreto-Ley.

Artículo 3.

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas.

Artículo 4.

Tendrán la consideración de Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial: los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros, Cooperativas de Crédito, el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción.

Estas Entidades financieras u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

A tal efecto, y sin perjuicio de otros medios que pudieran establecerse, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno.

No serán de aplicación a dichas cédulas y bonos hipotecarios lo dispuesto en el número 10 del artículo 21 del Código de Comercio ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951.

El capital y los intereses de las cédulas y bonos a que se refieren los apartados anteriores estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Las cédulas y bonos hipotecarios a que se refieren los apartados anteriores llevarán aparejada ejecución para el cobro de capital y de los intereses después de su vencimiento. Los portadores de los títulos no podrán, sin embargo, ejercitar otras acciones que aquellas de que puedan hacer uso directamente contra los Bancos emisores.

Artículo 5.

Se establece una ayuda económica personal para posibilitar el acceso a las viviendas de protección oficial en favor de los adquirentes y usuarios que

cumplan los requisitos personales y de tipo de vivienda que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto-ley, las cuales regularán igualmente la cuantía y condiciones de dichas ayudas.

La ayuda económica personal podrá adoptar las modalidades de préstamo, con o sin intereses, para la adquisición y de subvención para arrendamiento, y se fijarán en función del nivel de renta y de la composición familiar, atendiendo preferentemente a las familias más necesitadas.²

Las ayudas económicas personales para el acceso a las viviendas de protección oficial, que serán compatibles con los préstamos a que se refiere el artículo 4.º, serán concedidas por el Estado con cargo a sus créditos presupuestarios, dentro de los límites que anualmente se establezcan, y por el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción con arreglo a sus disponibilidades anuales, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia.

Artículo 6.

Los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial gozarán de cuantas exenciones y bonificaciones tributarias se establezcan en los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre.

Artículo 7.

El régimen de disfrute de las viviendas de protección oficial podrá ser:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas para asentar en ellas su residencia familiar.³

Artículo 8.

Las infracciones a las normas que regulan el régimen legal de viviendas de protección oficial serán sancionadas administrativamente.

² Véase artículo 1 del Real Decreto 1224/1983, 4 mayo, por el que se establecen normas sobre financiación de la ayuda económica personal para adquisición de viviendas de protección oficial de promoción privada (BOE 17 mayo).

³ Véase Real Decreto 727/1993, 14 mayo, por el que se regulan los precios de venta, en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas acogidas a los distintos regímenes de protección oficial de promoción privada, así como las rentas de dichas viviendas y su revisión (BOE 1 junio).

Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente.

Las sanciones aplicables en cada una de ellas serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de las infracciones cometidas y sin perjuicio de las demás que sean de aplicación.

- a) Multa de 5.000 a 50.000 pesetas para las leves.
- b) Multa de 50.000 hasta 250.000 pesetas para las graves.
- c) Multa de 250.000 hasta 1.000.000 de pesetas para las muy graves.

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

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en los casos de compraventa.

En todo caso, la graduación de la cuantía a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecida en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, así como a la ejecución subsidiaria de las mismas, de conformidad con la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar hasta el 50 por 100 del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá: a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo cuando su cuantía no sea superior a 100.000 pesetas, al Director general de Arquitectura y Vivienda hasta el límite de pesetas 500.000, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de 5.000.000 de pesetas y, a propuesta de éste, al Consejo de Ministros las de cuantía superior.

DISPOSICIONES FINALES

1

El Gobierno, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, remitirá a las Cortes un proyecto de Ley sobre Protección Pública a la Vivienda.

2

El Gobierno, en el plazo de quince días a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, promulgará el Real Decreto que desarrolla la presente disposición.⁴

3

Las referencias a viviendas sociales que se contienen en el artículo 5.º del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre se entenderán referidas a las viviendas de protección oficial objeto del presente Real Decreto-ley.

4

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

5

Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

6

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

⁴ Véase Real Decreto 3148/1978, 10 noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de política de Viviendas de Protección Oficial (BOE 16 enero 1979).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente disposición podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogidos a la legislación anterior.

Segunda

Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente, cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el presente Real Decreto-ley y disposiciones que lo desarrollen, siempre que medie consentimiento de las partes.

Tercera

Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial de expedientes calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como los ya iniciados en la fecha de publicación del presente Real Decreto-ley o los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.⁵

Cuarta

Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto-ley.

Quinta

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

⁵ Véase Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio por el que se determinan las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto- Ley 31/1978, de 31 de octubre (BOE 5 septiembre).

Igualmente, estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación definitiva.⁶

Sexta

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 este Real Decreto-ley.

Séptima

En cualquier caso, las viviendas que en función de lo establecido en las disposiciones anteriores se acojan al presente Real Decreto-ley deberán cumplir las condiciones de superficie establecidas en el artículo 1.º de esta disposición, y con las de precio y calidad que se determinen en desarrollo del presente Real Decreto-ley.

⁶ Véase el Anexo I del Decreto Foral [COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA] 61/2013, 18 septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda (BON 25 septiembre).

Véase el artículo 2 de Decreto [PRINCIPADO DE ASTURIAS] 11/2006, 24 enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones (BOPA 9 febrero).

Véase Instrucción [ANDALUCÍA] 29 diciembre 2005, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, relativa a las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre (BOJA 10 enero 2006).

Véase la Disposición Transitoria 4.ª de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 8/2004, 20 octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (DOGV 21 octubre).

Véase la Disposición Transitoria Tercera de Decreto [CANTABRIA] 31/2004, 1 abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones (BOC 13 abril).

Véase la Disposición Adicional Primera de Decreto [CANARIAS] 1/2004, 13 enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública (BOIC 20 enero).

Véase el apartado I.1 de Acuerdo [CASTILLA Y LEÓN] 17 enero 2002, de aprobación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 (BOCL 4 marzo).

Véase el artículo 4 de Decreto [BALEARES] 245/1999, 26 noviembre, sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial y descalificación de viviendas protegidas (BOCAIB 4 diciembre).