

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. Precio de las de promoción privada

Texto:

Los distintos sistemas de intervención administrativa y de ayudas para el acceso a la vivienda han ido configurando a lo largo del tiempo distintos regímenes de protección coexistentes, de muy diverso contenido, y que han desembocado en una normativa prolija, y a veces confusa, especialmente para el ciudadano, hacia el que debe ir encaminada la acción tutelar de la Administración.

El Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre ( RCL 1978\2419 y ApNDL 14198), sobre política de viviendas de protección oficial, constituyó un intento legislativo de alcance general para coordinar y simplificar dicha pluralidad de normas, regulando el régimen de las viviendas calificadas a su amparo, aunque no produjo la deseable simplificación de la normativa anterior.

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley y de sus normas de desarrollo, aprobadas por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (RCL 1979\126 y ApNDL 14199), así como los evidentes cambios de toda índole producidos desde entonces, especialmente la distribución de competencias entre las distintas Administraciones públicas y la nueva normativa sobre financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, hacen necesario revisar, en lo que sea competencia de la Administración General del Estado, ciertas cuestiones que gozan de más incidencia en distintos ámbitos de la ordenación económica del país, como es el caso de la determinación de los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción privada, acomodando e integrando esta determinación de precios dentro de la nueva política de vivienda acordada por el Gobierno en su sesión de 10 de mayo de 1991.

A tal efecto, 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, simplificando su determinación; todo ello sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas y respetando las situaciones de los compradores que en la fecha de entrada en vigor tienen pendiente la formalización de su adquisición.

En la elaboración de este Real Decreto han sido oídas diversas instituciones sociales, las Comunidades Autónomas, la Comisión General para la Vivienda y Edificación regulada por el Real Decreto 1512/1992, de 14 de diciembre (RCL 1992\2850), y la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Viviendas 1992-1995 prevista en el artículo 51 del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre (RCL 1992\71 y 672).

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 14 de mayo de 1993, dispongo:

Artículo 1. El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes. A estos efectos, también se considerarán segundas transmisiones, las primeras que se realicen a partir de la vigencia de este Real Decreto, cuando las viviendas se destinaron con anterioridad a arrendamiento o estuvieran ocupadas por quienes las promovieron.

Artículo 2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el máximo que corresponda a las viviendas de protección oficial que se califiquen provisionalmente en el año en que tenga lugar el contrato de compraventa, en la correspondiente área geográfica.

Artículo 3. 1. La renta inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto, que se arrienden a partir de su vigencia, será la que libremente acuerden las partes.

2. La revisión de las rentas de viviendas a que se refiere el citado artículo 1 podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

Artículo 4. 1. La renta máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que se arrienden a partir de la vigencia de este Real Decreto, será el porcentaje, que determine la normativa estatal o autonómica, del precio máximo de venta que corresponda en segunda y posteriores transmisiones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de este Real Decreto.

2. La revisión de las rentas de las viviendas acogidas a dicho Real Decreto-ley podrá actualizarse anualmente de acuerdo con la evolución del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Lo dispuesto en este Real Decreto será de aplicación general, en defecto de normativa específica de las Comunidades Autónomas.

Segunda.-Lo establecido en este Real Decreto no será de aplicación a las viviendas de protección oficial de promoción pública acogidas al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas dictadas al efecto por las Comunidades Autónomas.

## DISPOSICION TRANSITORIA

Unica.-Lo dispuesto en este Real Decreto sobre precios de venta en segunda o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada no será de aplicación cuando, en la fecha de su entrada en vigor, la vivienda haya sido objeto de adjudicación o de contrato de opción de compra, o de compraventa, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio.

## DISPOSICION DEROGATORIA

Unica.-Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

## DISPOSICION FINAL

Unica.-Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

### Jurisprudencia Asociada:

#### Resoluciones:

**Art. 1**

- S. AP Madrid de 27 marzo 2002 (JUR 2002\268967)

**Art. 2º**

- S. AP Madrid de 11 octubre 1994 (AC 1994\2215)

**Art. 3**

- S. AP Madrid de 27 marzo 2002 (JUR 2002\268967)

**Art. 4**

- S. AP Madrid de 27 marzo 2002 (JUR 2002\268967)

### Voces:

- Viviendas de protección oficial

**De promoción privada: precios de venta y renta**

- Viviendas

**De protección oficial de promoción privada: precios de venta y renta**

- Precios

**De venta y renta de viviendas de protección oficial de promoción privada**

- Rentas

**De viviendas de protección oficial de promoción privada**

- Arrendamientos urbanos

- Compraventa

**Viviendas de protección oficial de promoción privada: precios**

- Ayuntamientos

- Comunidades Autónomas

**Viviendas de protección oficial de promoción privada: precios de venta y renta**

---

---

**Referencias Bibliográficas:**

- Comentada: **Ramón Contijoch Pradesaba. Comentarios al Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo (RCL 1993, 1696), sobre precio de las Viviendas de Protección Oficial "de promoción privada", *Revista Jurídica de Catalunya* n.ºm. 1 (1994).BIB 1994\38**