

Proyecto de Decreto de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El derecho a una vivienda digna y adecuada está reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961. En España, el derecho a la vivienda se establece en los artículos 47 y 148.1.3ª de la Constitución Española y en los artículos 25 y 26 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, que aluden específicamente a las viviendas protegidas o de protección oficial.

La Comunidad Autónoma de Andalucía se ha caracterizado por ser una de las administraciones más activas en la defensa de este derecho, en el reconocimiento de la función social de la vivienda y en la lucha contra los desahucios, que se inició en el año 2005, con la 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y a la que siguieron la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

La modificación del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, viene a enmarcarse en dicha línea de defensa de la referida función social y en la necesaria seguridad jurídica de las personas que pueden promover y ser destinatarias de este tipo de viviendas.

Así, por un lado, no parece admisible que los poderes públicos puedan enajenar viviendas pertenecientes al parque residencial de cualquier administración pública, sin más interés que el mero afán de lucro y con las indeseadas consecuencias que ello puede acarrear a sus usuarios. Por ello, esta Comunidad pretende dar un paso más en su normativa autonómica estableciendo la prohibición de enajenar sus viviendas protegidas a personas jurídicas, garantizando que, en todo caso, dichos inmuebles protegidos se destinarán siempre a domicilio habitual y permanente de personas físicas.

Por otro, el tiempo transcurrido desde la promulgación en 2006 del Reglamento de Viviendas Protegidas, con las terribles consecuencias de la crisis económica padecida y la experiencia acumulada en este devenir, hacen más que aconsejable introducir determinadas modificaciones que otorgan una mayor seguridad jurídica de todos los intervinientes y vienen a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida.

En este sentido se recoge la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y de retracto respecto de todas las viviendas protegidas, sin tener en cuenta su sujeción a un determinado plan de vivienda; se eleva del 25 al 50% el porcentaje de pleno dominio sobre otra vivienda que permite el acceso a este tipo de viviendas; se refuerza la obligación expresa de que la vivienda protegida deba ser ocupada por persona autorizada; se aclara la posibilidad de ejercer una actividad económica en la vivienda, sin que por ello pierda su carácter de residencia habitual y permanente; se especifica en qué supuestos procede el visado de los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas y cuándo comunicaciones o autorizaciones previas a la formalización de dichos contratos; y se actualiza la regulación de la percepción por las personas

promotoras de cantidades a cuenta del precio de las viviendas.

Finalmente, la modificación planteada establece que las permutas y traslados entre viviendas protegidas, titularidad de un mismo promotor, no se consideran adjudicaciones a realizar por los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.

Con carácter previo a la elaboración de la presente norma, se sustanció consulta en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. También en su elaboración, se han cumplimentado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo establecido en el referido precepto y en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y se ha consultado al Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

En su virtud, conforme a los artículos 21.3 y 27.9 de dicha Ley 6/2006, de 24 de octubre, a propuesta del Consejero de Fomento y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día ...,

DISPONGO

Artículo 1. *Modificación del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad autónoma de Andalucía.*

Se deroga el apartado 2 de la Disposición transitoria primera. Régimen de las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor de este Decreto, del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. *Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Se modifican los artículos que a continuación se relacionan del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que quedan con la siguiente redacción:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 3, que queda con la siguiente redacción:

3. Las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas deberán seleccionar los miembros para la constitución de las mismas, conforme al procedimiento establecido en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

En relación con los ingresos económicos de las personas solicitantes, para garantizar la viabilidad de la promoción, podrá establecerse unos niveles mínimos de ingresos dentro del límite de ingresos fijado en el correspondiente programa.

Con carácter previo a la constitución de las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas, las personas interesadas en la constitución de aquéllas podrán asumir compromisos de adquisición de suelos

destinados a este tipo de viviendas, quedando condicionada su efectividad a la constitución de la cooperativa en los plazos previstos.

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

Artículo 4. Titularidad y uso de la vivienda protegida.

1. Las personas físicas podrán ser adjudicatarias y usuarias de las viviendas protegidas en régimen de propiedad o de cualquier otro derecho real o personal de uso y disfrute.

2. Las personas jurídicas no podrán, en ningún caso, ser usuarias de viviendas protegidas.

3. No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro, públicas o privadas, que realicen actividades de interés social a juicio de la Administración pública titular, podrán ser arrendatarias de viviendas protegidas, exclusivamente cuando éstas se destinen a alojamiento temporal de personas físicas sin recursos económicos o miembros de colectivos de especial vulnerabilidad; personas con discapacidad, menores, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo y similares.

4. En ningún caso, la Junta de Andalucía, su Administración territorial o institucional a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), u organismo público competente que la sustituya, podrá ceder en venta viviendas protegidas a personas jurídicas

Tres. El artículo 5 queda con la siguiente redacción:

Artículo 5. Personas destinatarias

1. Las viviendas protegidas se destinarán a las personas físicas que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y en este Reglamento.

2. Si la persona destinataria de la vivienda protegida formara parte de una unidad familiar, los requisitos citados deberán cumplirse por todos los miembros de la misma.

3. No podrá ser destinatario o destinataria de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.

c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

d) Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

e) Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de

aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

En los supuestos contemplados en los apartados d) y e) deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra o desde la formalización del contrato de alquiler de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las personas podrán poner la vivienda a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo regulado en el artículo 3.2 del Reglamento Regulator de dichos Registros.

4. Se entenderá que no están comprendidos en los supuestos contemplados en el primer párrafo del apartado 3 las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 50 por ciento, siempre que el valor de esa cuota, calculado aplicando el porcentaje de la misma al valor de la vivienda determinado a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales, no supere el producto de multiplicar 25 por el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general correspondiente al municipio en que se ubique la vivienda a la que pretende acceder. Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

Cuatro. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente, manteniéndose ocupadas por la persona titular autorizada, de conformidad con lo previsto en este Reglamento, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia. A estos efectos se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la Administración competente.

No perderá el carácter de residencia habitual y permanente, cuando parte de la vivienda sea destinada a alguna actividad económica o profesional de su titular, no precisando para ello autorización alguna a los efectos de este Reglamento.

2. Las viviendas deberán ser ocupadas en los siguientes plazos máximos:

a) Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones.

b) Tres meses contados desde la entrega de la vivienda, en caso de arrendamiento.

3. Los plazos a los que se refiere el apartado 2 podrán prorrogarse, previa solicitud anterior al vencimiento del plazo inicial.

La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

El plazo para resolver y notificar sobre la prórroga es de quince días desde la presentación de la solicitud, transcurridos los cuales sin que se hubiere notificado la resolución se entenderá estimada la solicitud.

Cinco. Se modifica el apartado 5 y se añade un apartado 6 al artículo 12, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 12. Selección de los destinatarios

5. Los requisitos exigibles para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el curso del procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre que los correspondientes contratos sean presentado a visado, autorización o comunicación en -la correspondiente Delegación Territorial, en su caso, en el plazo de seis meses desde la fecha de expedición de la acreditación a que se refiere el artículo 11.5 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida. En otro caso, la mencionada Delegación verificará de nuevo el cumplimiento de requisitos al momento de la solicitud de visado o autorización, o comunicación de que se trate.

6. No obstante lo anterior, cuando se trate de cooperativas de viviendas, el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior se computará desde la fecha de calificación provisional, siempre que entre ésta y la selección realizada por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida no haya transcurrido más de un año.

Seis. Se añade un apartado 3 al artículo 17, queda con la siguiente redacción:

3. Las viviendas protegidas para arrendamiento podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda haya sido destinada a arrendamiento durante un periodo mínimo de 10 años, salvo que los requisitos de la financiación recibida o los condicionantes del suelo establezcan específicamente plazos superiores.

Las condiciones serán las siguientes:

- Podrá concertarse una opción de compra desde el quinto año anterior a la finalización del referido plazo.

- La venta deberá realizarse a un inquilino que haya permanecido en la vivienda al menos durante tres años.

- La renta máxima anual podrá incrementarse hasta un punto porcentual con respecto a la renta máxima que corresponda al programa.

- El precio máximo de venta de las viviendas, en el momento de ejercerse la opción de compra, será el precio a que se refiere el artículo 27.1.a), deduciendo el 50 por ciento de la renta abonada desde la fecha del contrato de opción de compra.

b) Que el Plan de vivienda conforme al cual se califiquen contemple expresamente esa posibilidad. Cuando el Plan no regule condiciones específicas, se aplicarán las previstas en el apartado a) anterior.

Siete. El artículo 18 queda con la siguiente redacción:

Artículo 18. Visado de los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas que las destinen al alquiler, o los organismos, entidades o sociedades que las gestionen, presentarán los contratos de arrendamiento de las viviendas para su visado, en las correspondientes Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en la materia, en el plazo de un mes desde su formalización.

2. Junto con el contrato se acompañará acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo exigido en el correspondiente programa o, en su defecto, la documentación justificativa de los mismos. Así mismo, deberá adjuntarse copia del resguardo o documento justificativo del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza constituida.

3.-El visado acreditará que la persona arrendataria cumple los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida y que el contrato incluye las cláusulas obligatorias y demás condiciones establecidas en este Reglamento y en el Plan de vivienda que le sea de aplicación.

4. La diligencia del visado se llevará a cabo en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos, con el contenido mínimo siguiente:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Identificación de las personas arrendadora y arrendataria.
- c) Identificación de la vivienda y su localización.
- d) Fecha del contrato.
- e) Precio de referencia de la vivienda.
- f) Renta máxima aplicable y renta establecida en contrato.
- g) Declaración sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos.

Ocho. El artículo 19 queda con la siguiente redacción:

Artículo 19. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento.

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en este Reglamento.

No se entenderá adjudicación de vivienda los nuevos contratos que se suscriban con personas que fuesen previamente destinatarias de la vivienda, siempre que cumplan los requisitos de acceso a la misma. En este caso, estas personas tendrán derecho preferente a la misma.

2. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17 y deberán ser visados por las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.

Nueve. El artículo 22 queda con la siguiente redacción.

Artículo 22. Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas, o los organismos, entidades o sociedades que las adquieran, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación a las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su formalización, junto con la acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo exigido en el correspondiente programa o, en su defecto, la documentación justificativa de los mismos.

2. En el caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

3. El visado se llevará a cabo en la forma prevista en el artículo 18.

4. Cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra visado o autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda conforme al apartado 3 del artículo 5.

5. Cuando se trate de contratos de adjudicación de viviendas en cooperativa se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 12.6.

Diez. El artículo 23 queda con la siguiente redacción:

Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la disposición adicional primera de la ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

2. No podrá visarse ningún contrato de venta o adjudicación que no se ajuste a la normativa referida en el apartado anterior

Once. Se modifica el título del Capítulo IV del Título I, al que además se le añade un artículo 27 bis y se modifican los artículos 26, 27 y 28, que quedan con la siguiente redacción:

CAPÍTULO IV. Segundas o posteriores transmisiones, alquiler o cesión de uso de viviendas protegidas calificadas en programas en venta.

Artículo 26. Requisitos de las transmisiones de la propiedad, alquiler o cesión del uso.

1. Durante el periodo legal de protección las segundas o posteriores transmisiones intervivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas calificadas en venta, así como su cesión del uso y el alquiler estarán sometidas al deber de presentar comunicaciones previas al objeto de comprobar los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, precio, destino y persona destinataria; y permitir el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el caso de compraventa. A tales efectos, la persona transmitente y la adquirente o arrendataria, deberán cumplir el

régimen de comunicaciones previsto en los apartados siguientes. Todo ello sin perjuicio de la autorización prevista en el apartado siguiente al objeto de acreditar las excepciones a la prohibición temporal de disposición.

Los requisitos anteriormente citados tienen la consideración de limitaciones de la facultad de disponer de la persona titular de la vivienda protegida.

2. Respecto del requisito del tiempo, las personas titulares de una vivienda protegida no podrán transmitirla «inter vivos», alquilarla, ni ceder su uso por ningún título durante el plazo mínimo de diez años, salvo que el programa prevea un plazo inferior. Tal plazo empezará a contarse desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o, en el supuesto de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva.

Asimismo se podrán exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior, por resolución motivada de la persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, cuando dichos negocios jurídicos tengan lugar por alguna de las causas siguientes:

a) Cualquier cambio en la situación laboral que afecte a algún miembro de la unidad familiar o de convivencia.

b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.

c) Necesidad en un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.

d) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.

e) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.

f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia, como son, entre otras, el fallecimiento o la discapacidad de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.

g) Tratarse de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando una de las personas cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico el valor de la parte de las demás condueñas.

h) Dificultad para hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición por superar esta la tercera parte de los ingresos familiares determinados de conformidad con lo que establezca el plan de vivienda vigente.

i) Otras que establezca el correspondiente plan de vivienda.

3. A las personas titulares de viviendas protegidas que accedieron a la propiedad en un procedimiento judicial o extrajudicial o por impago de deudas sin que medie dicho procedimiento y que no cumplan los requisitos para ser destinatarios de vivienda protegida no les será aplicación la limitación prevista en el apartado 2, quedando obligadas a transmitir, arrendar o ceder el uso por cualquier otro título a personas físicas que sí cumplan dichos requisitos, con la mediación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que corresponda, conforme a lo que establezca el Reglamento regulador de tales Registros.

4. Las viviendas protegidas que sean objeto de una segunda o posterior transmisión, arrendamiento o cesión del uso, deberán mantener su destino de residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.

5. Respecto del requisito del precio o renta, en las segundas o posteriores transmisiones el precio máximo se determinará en la forma establecida en el artículo 27.

6. La persona adquirente o inquilina deberá cumplir, al tiempo de la transmisión o cesión, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable o el programa al que se refiere el

artículo 27.2, en su condición de persona destinataria y conforme dispone el artículo 5.

En ningún caso podrán verse alterados estos requisitos referidos a la persona destinataria que constituyen el fundamento básico consustancial al régimen de la vivienda protegida.

7. Respecto del régimen de comunicaciones, se deberá respetar lo establecido en los artículos 28 y 29.

8. Las segundas o posteriores transmisiones de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas se elevarán a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la transmisión. En el caso en el que exista derecho de tanteo sobre la misma, el plazo para la elevación a público se iniciará una vez concluido el plazo para el ejercicio del tanteo, o en su caso, desde la notificación del acuerdo de no ejecutarlo. Este plazo podrá ser prorrogado por la Delegación Territorial correspondiente.

Artículo 27. Precio máximo.

1. El precio de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el mayor de los precios siguientes:

a) El de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.

b) El de la primera transmisión, actualizado en la forma que fije el correspondiente plan de vivienda, con aplicación, en su caso, de los coeficientes correctores que establezca.

2. Transcurridos quince años desde la fecha de la calificación definitiva, el precio límite a tener en cuenta será, si éste fuera superior, el de las viviendas correspondientes al Programa de viviendas protegidas de precio limitado o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas.

3. Si la vivienda protegida hubiera aumentado su superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2, el precio máximo de venta se computará sobre la nueva superficie.

4. Si la vivienda hubiese experimentado mejoras que por su naturaleza puedan significar un aumento del valor de la misma, el precio de venta fijado por las partes, dentro de los límites previstos en este artículo, se podrá incrementar por un importe máximo del 10%.

5. En el caso de alquiler, la renta máxima se determinará aplicando el porcentaje que establezca el plan de vivienda vigente en el momento de celebrar el contrato para el programa o régimen asimilable al precio máximo de la vivienda, calculado de acuerdo con lo previsto en los apartados 1.a), 3 y 4.

Artículo 27 bis. Liquidación previa a la autorización de venta, arrendamiento o cesión de uso por cualquier otro título.

1. Las personas titulares de viviendas protegidas que recibieron ayudas directas de cualquier Administración Pública para su adquisición y siempre que no haya transcurrido el periodo de limitación de la transmisión o cesión de uso establecido en el correspondiente plan de vivienda, para poder venderlas, arrendarlas o ceder su uso por cualquier título, deberán solicitar la liquidación de las ayudas percibidas, con carácter previo a la presentación de las comunicaciones previstas en el artículo siguiente, salvo las excepciones establecidas en la normativa aplicable.

2. La solicitud irá dirigida a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, utilizando el modelo incluido como anexo III, acompañada de la siguiente documentación:

a) Copia de la escritura pública de adquisición de la vivienda y, en su caso, de formalización de hipoteca.

b) Nota simple registral de la inscripción de la vivienda, con fecha no superior a quince días antes de la solicitud.

c) Acreditación de las circunstancias que permiten la transmisión de la vivienda antes del plazo de diez años desde su adquisición de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2.

d) Certificación de la entidad financiera concedente del préstamo convenido o cualificado en la que consten los siguientes extremos, diferenciando, en su caso, en apartados distintos, las ayudas estatales y las ayudas autonómicas:

1.º Fecha de formalización del préstamo.

2.º En su caso, fecha de cancelación legal o económica del préstamo.

3.º Caso de no estar cancelado el préstamo, suspensión cautelar de la subsidiación a instancias del interesado.

4.º Cuantía, por semestres naturales, de la subsidiación percibida desde la fecha de formalización del préstamo hasta su cancelación, con indicación del año a que pertenece cada semestre.

5.º En caso de no haber percibido subsidiación, referencia relativa a este extremo.

6.º En su caso, cuantía y fecha de abono de la ayuda estatal directa a la entrada y/ o cualquier otra subvención satisfecha por la entidad financiera.

e) En caso de que haya percibido directamente alguna subvención para la compra de la vivienda protegida no incluida en el certificado anterior, presentará justificación de la fecha de cobro y cuantía de la misma.

3. La emisión de la liquidación supondrá la aceptación de la acreditación de la circunstancia que permiten la transmisión de la vivienda antes de que transcurra el plazo establecido en el correspondiente plan de vivienda y tendrá una validez de seis meses. El reintegro de las cantidades liquidadas dentro de dicho plazo deberá ser acreditado ante la Delegación Territorial correspondiente. El no reintegro o el realizado fuera de plazo conllevará la necesidad de emitir una nueva liquidación, a efectos de solicitar la autorización de venta, arrendamiento o cesión de uso por cualquier otro título.

4. Además de lo previsto en los apartados anteriores, la concesión de la autorización de venta, arrendamiento o cesión de uso por cualquier otro título requerirá la cancelación del préstamo convenido o cualificado o su novación a préstamo libre, salvo los supuestos exceptuados por la normativa de aplicación.

Artículo 28. Régimen de comunicaciones.

1. Las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas, la cesión del uso, y el alquiler de viviendas calificadas en programas en venta, estarán sujetas con carácter previo, al régimen de comunicaciones previsto en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Las personas titulares de viviendas protegidas comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir o ceder en arrendamiento, presentando el modelo que se incluye como Anexo I.A y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:

a) Su identificación.

- b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Determinación del precio de la transmisión o renta de alquiler, y su forma de pago.
- d) Condiciones de la transmisión.
- e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión o el alquiler antes del plazo de diez años desde su adquisición en los supuestos previstos en el artículo 26.2. No será necesaria esta acreditación si estuviere vigente el periodo de validez de la liquidación prevista en el artículo anterior y se hubiera acreditado el reintegro correspondiente.

3. La persona interesada en la adquisición o arrendamiento deberá comunicar a la citada Delegación Territorial la intención de acceder a la misma, presentando el modelo que se incluye como Anexo I B, y aportando, al menos, la documentación correspondiente a:

- a) Sus datos personales y los de su unidad familiar.
- b) Los ingresos económicos anuales así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.
- c) Una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida a la que pretende acceder y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.
- d) En su caso, la pertenencia a alguno de los grupos de especial protección.

4. Si la comunicación no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2 y 3 o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en el acceso para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho requerimiento suspenderá el plazo máximo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el plazo concedido, de conformidad con el artículo 22.1.a) de la misma Ley.

5. La citada Delegación Territorial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, resolverá si procede o no la transmisión o arrendamiento, apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26.

6. En caso de la transmisión de la propiedad, dicha Delegación Territorial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho, en los términos previstos en el artículo 51.

Transcurrido el plazo previsto en el apartado 5 sin que se haya dictado y notificado la resolución se podrá entender que procede dicha transmisión, no habiendo lugar al ejercicio del derecho de tanteo.

En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las comunicaciones previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Doce. Se añade un apartado 5 al artículo 33 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 33 Bis. Permutas de Viviendas Protegidas.

5. Las permutas y traslados entre viviendas protegidas en arrendamiento de titularidad de un mismo promotor público, no se consideran nuevas adjudicaciones y serán acordadas por el promotor titular de las mismas, cuando concurren las causas justificadas según el Plan Autonómico Vigente en cada momento.

Trece. Se modifica el apartado 1 del artículo 37, que queda con la siguiente redacción:

1. El Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, utilizando el modelo incluido como anexo IV, las calificaciones provisionales y definitivas que hayan otorgado, así como las modificaciones de éstas, y la fecha de inicio de las obras, en el plazo de un mes desde que tengan lugar.

Catorce. Se suprime el apartado 4 del artículo 41

Quince. Se añade un nuevo artículo 41 bis titulado: "Modificación de la calificación definitiva", con la siguiente redacción:

Artículo 41 Bis. Modificación de la calificación definitiva.

1. La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos establecidos en el Título V de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar a la correspondiente rectificación mediante diligencia en la misma calificación, que deberá hacerse constar en la inscripción registral.

2. Sin embargo, podrá modificarse la calificación definitiva en los siguientes supuestos:

a) El previsto en el artículo 25.2.

b) Cuando el plan de vivienda vigente prevea esa posibilidad, motivada por circunstancias extraordinarias o razones de oportunidad.

3. El régimen de uso de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para la venta podrá modificarse temporalmente a alquiler mediante resolución de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha modificación no implicará la de la calificación definitiva.

Disposición adicional única. *Repercusión de superficie de uso común.*

La superficie útil protegible de vivienda protegida podrá incluir la parte proporcional de superficie de uso comunitario distinta a las necesarias para el acceso cuando así se establezca en los planes andaluces de vivienda, sin que esta superficie pueda exceder del 30 por ciento de la superficie privativa de la vivienda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones reglamentarias se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Modificación de los modelos de comunicaciones de transmisiones de vivienda protegida y de descalificación.*

1. Se modifican los modelos de comunicaciones de transmisiones de vivienda protegida, que figuran como Anexos I A y I B.

2. Se modifican el modelo de descalificación de vivienda protegida que figura como Anexo II.

3. Quedan sin efecto los modelos de comunicaciones de transmisiones de vivienda protegida incorporados a la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como Anexo VIII.

Disposición final segunda. *Aprobación del modelo de solicitud de liquidación previa a la autorización de venta, arrendamiento y cesión de uso de viviendas protegidas.*

Se aprueba el modelo de solicitud de liquidación previa a la autorización de venta, arrendamiento y cesión de uso de viviendas protegidas, que figura como Anexo III.

Disposición final tercera. *Aprobación del modelo de comunicación de la calificación provisional y definitiva e inicio de las obras.*

Se aprueba el modelo de comunicación de la calificación provisional y definitiva e inicio de las obras, que figura como Anexo IV.

Disposición final cuarta. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para modificar los modelos incluidos en los Anexos I a IV del Reglamento de Viviendas Protegidas.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.