

Orden de 26 de enero de 1979 por la que se establecen cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción privada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 3146/1978, de 10 de noviembre.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979
Referencia: BOE-A-1979-3281

TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: sin modificaciones

Ilustrísimos señores:

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, dispone en su artículo 13 la obligatoriedad de incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial determinadas cláusulas que, a tal efecto, deben ser establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se trata, en definitiva, de que las obligaciones y derechos dimanantes del citado Real Decreto y exigibles, por tanto, en el ámbito administrativo sean igualmente exigibles en el ámbito civil, mediante la fórmula de someterlas al consentimiento expreso de las partes y dotarlas así del carácter de «lex inter partes» de que está revestido el propio contrato.

De otra parte, el precepto contenido en el artículo 13 del Real Decreto viene igualmente fundamentado en la finalidad protectora de la legislación de viviendas de Protección oficial, por cuanto la inclusión de cláusulas obligatorias en los contratos, referidas a determinados derechos y obligaciones establecidos en dicha legislación, posibilita a las partes interesadas un mayor conocimiento de tales derechos y obligaciones y, en consecuencia, una más eficaz protección de los mismos.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.

En los contratos de compraventa y arrendamiento que tengan por objeto viviendas de protección oficial deberá consignarse expresamente:

a) Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «viviendas de protección oficial» del Real Decreto-ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollen y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

c) Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

d) Que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 2.

En los contratos de compraventa se consignarán las siguientes especificaciones:

a) Que el vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

b) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

c) Que el comprador podrá instar la resolución del contrato si resultara un precio final de la vivienda superior en un 25 por 100 al inicialmente pactado, en cuyo caso el promotor deberá reintegrar las cantidades recibidas a cuenta, actualizadas según lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre.

d) Que igualmente podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 3.

En los contratos de arrendamiento deberán hacerse constar expresamente, además de las cláusulas a que se refiere el artículo primero, las siguientes declaraciones:

a) Que el arrendador entrega la vivienda al inquilino libre de mobiliario y enseres.

b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

Igualmente se consignará, si expresamente se pactara la revisión de la renta, que dicha revisión sólo podrá llevarse a cabo cada dos años y en una cuantía en ningún caso superior a la que resulte de la aplicación de un porcentaje equivalente a la variación porcentual experimentada en ese período por el índice del subgrupo 3.1, «viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Artículo 4.

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo denegarán el visado de los contratos que no contuvieran las cláusulas obligatorias establecidas en la presente disposición.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II. para conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II.

Madrid, 26 de enero de 1979.

GARRIGUES WALKER

Ilmos. Sres. Subsecretario del Departamento, Director general de Arquitectura y Vivienda y Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

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