

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

598 *Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El Estatuto de Autonomía de Extremadura, en su artículo 7 apartado 2, atribuye a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

En respuesta a dicho mandato constitucional, y haciendo uso de las mencionadas competencias, fue aprobada la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la cual se ha materializado un importante número de enajenaciones de viviendas de promoción pública que hasta entonces habían sido ocupadas por sus adjudicatarios en régimen de alquiler.

Estos procesos ya culminados a lo largo de los quince años de vigencia de la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, han servido para dar cumplimiento al mandamiento Constitucional que obliga a los poderes públicos a facilitar el acceso a los ciudadanos a una vivienda digna. Asimismo, se ha cumplido el objetivo establecido al tiempo de la aprobación de la Ley, consistente en dar satisfacción a las aspiraciones de las familias adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas de acceder a la propiedad de las mismas.

Estas aspiraciones siguen estando presentes en los actuales inquilinos de viviendas sociales y es necesario seguir dándoles satisfacción desde la Administración Autonómica como propietaria de las viviendas. Sin embargo, durante la vigencia de la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, ha quedado de manifiesto que determinadas previsiones contenidas en la citada norma era necesario adaptarlas a las nuevas condiciones sociales y económicas en las que ahora está asentada la sociedad extremeña.

Finalmente, la aprobación de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ha supuesto algunas modificaciones respecto de la gestión del patrimonio público de la Administración Autonómica, lo que hace necesaria la aprobación de un nuevo marco jurídico que regule la enajenación de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En consecuencia, el presente texto legal nace con vocación de colmar todas estas exigencias, presentando como aspectos novedosos la reducción de los plazos totales en que se puede formalizar la enajenación de las viviendas, la posibilidad de enajenar, además de las viviendas, los anejos, de manera que la Comunidad Autónoma no mantenga la propiedad de los inmuebles en los que ha enajenado las viviendas a través de sus anejos.

Del mismo modo, se introduce un nuevo criterio a la hora de establecer el importe total final que debe abonar el comprador de la vivienda, haciendo ahora referencia a los módulos establecidos en el Plan Regional de Vivienda, cambiando la regulación de las bonificaciones

o descuentos que pueden realizarse sobre el valor del inmueble o inmuebles objeto de venta.

Es importante también la nueva regulación de la financiación del precio, ya que el sistema de avales contemplado en el anterior texto normativo, en la práctica, no ha tenido ninguna eficacia por la posibilidad de establecer líneas de financiación específicas para las operaciones financieras que tengan por objeto la adquisición de estos inmuebles.

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Es objeto de la presente Ley establecer el régimen jurídico aplicable a la enajenación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, regulando las condiciones y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios de viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento, para acceder a la propiedad de las mismas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley es de aplicación a todas aquellas viviendas que, con el carácter de bienes de dominio privado, se integran en el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y están ocupadas en arrendamiento por personas físicas, con independencia de que en este último contrato se haya contemplado o no la posibilidad de venta ulterior al inquilino, siempre y cuando lleven cedidas en arrendamiento al menos cinco años.

2. Asimismo, se incluyen en el ámbito de aplicación de esta Ley los anejos de que dispongan las viviendas, estén o no vinculados a ellas, siempre que estén incluidos o formen parte de la promoción en la que se encuentre la vivienda.

Artículo 3. *Requisitos de los compradores.*

Podrán ser compradores de las viviendas y sus anejos patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los arrendatarios actuales de las mismas, siempre que cumplan con el requisito de estar al corriente en el pago de las rentas vencidas de la relación arrendaticia, así como en el resto de las obligaciones propias de la comunidad de vecinos en la que se integre la vivienda, y no tengan incoado expediente de desahucio por incumplimiento de sus obligaciones como inquilinos de viviendas de promoción pública.

Artículo 4. *Órgano competente.*

1. Corresponde la enajenación de las viviendas y sus anejos patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Extremadura a la Consejería competente en materia de vivienda, previa Resolución del Consejero de oferta de venta dirigida al ocupante arrendatario.

2. En la resolución se harán constar, en su caso, junto con los elementos esenciales de la oferta, las cargas, limitaciones y garantías voluntarias que hayan de imponerse en la enajenación por el oferente.

3. El Consejero competente en materia de vivienda informará a la Comisión de Hacienda y Presupuestos de la Asamblea de Extremadura de las compraventas celebradas a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, en los términos y a los efectos prevenidos en el artículo 115.2 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. Transcurrido un mes contado a partir del día siguiente a la notificación de la Resolución de oferta de venta, sin que ésta haya sido aceptada expresamente por parte del ofertado, se entenderá revocada dicha oferta.

Artículo 5. *Calificación de las viviendas.*

1. En cumplimiento del artículo 1 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y el artículo 22. 2 b) de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, las mencionadas viviendas serán objeto de calificación definitiva como de protección oficial de promoción pública, cuando sean calificadas como tales por el órgano competente, siempre que estén

dedicadas a domicilio habitual y permanente y tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

La calificación se hará extensiva a los anejos incluidos en la promoción siempre que éstos no superen la superficie útil de 25 metros cuadrados para los garajes y 8 metros cuadrados para los trasteros.

En la resolución de oferta de venta se harán constar las excepciones a las limitaciones de superficie útil de la vivienda y anejos que, en su caso, y motivadamente, se consideren.

2. Para la calificación definitiva de las viviendas que reúnan los requisitos expresados en el apartado anterior será bastante la Resolución de oferta de venta por parte del Consejero competente en materia de vivienda.

3. La calificación definitiva a que se refiere el apartado anterior tendrá, salvo a efectos tributarios, carácter retroactivo, entendiéndose producida el día de la adjudicación de la vivienda a su primer inquilino.

Artículo 6. *Precio de las viviendas.*

1. El precio de venta de la vivienda será fijado en la Resolución de oferta de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder del 90 por 100 de la cantidad que resulte de aplicar a la superficie útil de la vivienda el Módulo por metro cuadrado correspondiente a una vivienda de protección oficial de régimen especial que, al tiempo de la Resolución, esté vigente para la zona en que aquélla radique, ni podrá ser inferior al valor de construcción que conste en la declaración de obra nueva de la vivienda.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para viviendas de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el Módulo a que se refiere el párrafo a) de este artículo. Habiéndose alterado el Módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

c) La cuantificación del precio fijado en cada caso con arreglo a las características, condiciones y ubicación de la vivienda, se determinará reglamentariamente.

d) Hasta tanto entren en vigor las disposiciones reglamentarias que se dicten en desarrollo de esta Ley, en lo referente a la cuantificación de los precios de venta, el precio a utilizar en las enajenaciones de viviendas y anejos que se efectúen al amparo de esta Ley será el inferior posible de los previstos en el artículo 6.

2. El precio de venta de los anejos será igualmente fijado en la Resolución de oferta de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder de la cantidad que resulte de multiplicar 60 por 100 del precio por metro cuadrado correspondiente a la vivienda que se adquiere por los metros de que dispongan los anejos, ni podrá ser inferior al valor de construcción que conste en la declaración de obra nueva de los anejos.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para los anejos de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el Módulo a que se refiere el párrafo a) de este artículo. Habiéndose alterado el Módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

c) La cuantificación del precio fijado en cada caso con arreglo a las características, condiciones y ubicación de los anejos, se determinará reglamentariamente.

3. En supuestos de no aceptación de la oferta recogida en la resolución del Consejero para la enajenación de la vivienda, el precio para ulteriores ofertas se fijará mediante la actualización, según el Índice de Precios al Consumo, del precio inicialmente ofertado.

En el supuesto de que dentro de una misma promoción de vivienda no se hubiere aceptado ninguna oferta de venta por los inquilinos, no se realizará la actualización de precios prevista en el apartado anterior para la posterior oferta.

Artículo 7. *Bonificaciones.*

1. En todo caso se considerarán como descuentos aplicables sobre el importe de venta de la vivienda los siguientes:

a) Las rentas de alquiler de la vivienda y, en su caso, de los anejos, devengadas hasta la fecha de notificación de la Resolución de oferta, satisfechas por el arrendatario y por la persona o personas de quienes su condición de locatario traiga causa.

b) Los gastos de conservación, ocupación, reparaciones y mejoras hechos en la vivienda por el arrendatario, que a estos efectos se estimarán objetivamente en un diez por ciento del precio legal de venta.

c) Bonificación de hasta un 25 por ciento en función de los ingresos de que disponga la unidad familiar del adquirente de la vivienda en el momento de aceptar la compra. La cuantificación de la bonificación aplicable a cada caso con arreglo a los ingresos acreditados se determinará reglamentariamente.

2. En el supuesto de segundas o posteriores ofertas de enajenación, tras la no aceptación de la oferta inicial, no se descontarán como pagos a cuenta las rentas abonadas desde la fecha de notificación de la oferta inicial.

Asimismo, esta penalización no será de aplicación si se produce la situación contemplada en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 8. *Abono del precio.*

El abono del precio de la enajenación se hará en el momento de otorgar la Escritura de venta a través del modelo aprobado por la Consejería competente en materia de Hacienda para la recaudación de ingresos producidos por tributos propios, precios públicos y otros ingresos, mediante ingreso bancario.

Artículo 9. *Formalización de la enajenación.*

El contrato de compraventa de las viviendas y sus anejos patrimoniales de la Comunidad Autónoma se otorgará mediante Escritura Pública, interviniendo por la parte vendedora el representante de la Consejería competente en materia de vivienda en quien el Consejero delegue.

Disposición adicional primera. *Apoyo a la financiación del precio.*

La Junta de Extremadura, a través de la Consejería competente en materia de Hacienda, podrá establecer líneas de financiación específicas para los adquirentes de las viviendas y sus anejos patrimoniales incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, mediante acuerdos con las entidades financieras que operan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición adicional segunda. *Discrecionalidad de la Administración.*

Lo dispuesto en esta Ley se entiende a los solos efectos de autorizar a la Administración la decisión discrecional de formular una oferta de venta para enajenar con arreglo a esta Ley las viviendas y sus anejos expresadas en su artículo segundo, sin que pueda deducirse de sus términos la concesión de derecho alguno de compra a los arrendatarios de grupo de viviendas que no hayan sido objeto de oferta de venta.

Disposición transitoria primera.

Las ofertas de venta autorizadas y aceptadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley continuarán rigiéndose por la normativa anterior, hasta su formalización en escritura pública.

Disposición transitoria segunda.

Las ofertas de venta autorizadas y no aceptadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley quedarán sin efecto desde ese momento. En tales supuestos, se procederá a la emisión de una nueva resolución de oferta de venta ajustada a las prescripciones de esta Ley.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas aquellas normas de igual o inferior rango que se opongan a lo que dispone esta Ley y, en concreto, la Ley 2/1993, de 13 de diciembre, de Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición final primera.

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para aprobar, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor, cuantas normas reglamentarias sean necesarias para la aplicación y desarrollo de esta Ley.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta Ley, que cooperen a su cumplimiento y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 17 de diciembre de 2009.—El Presidente de la Junta de Extremadura, Guillermo Fernández Vara.

(Publicada en el «Diario Oficial de Extremadura» número 244, de 22 de diciembre de 2009.)