

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

5904

ORDEN de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial.

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, establece el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y las medidas financieras en materia de vivienda y suelo. De conformidad con lo previsto en su artículo 2, las viviendas de protección pública se caracterizan, entre otras cosas, por ser objeto de transmisión en plena propiedad, en derecho de superficie o en régimen de alquiler a un precio protegido. Las viviendas de protección oficial, en tanto que viviendas de protección pública, comparten esta característica.

La plena propiedad y el derecho de superficie, aunque obviamente no son iguales, presentan una gran diferencia con el arrendamiento a la hora de acceder a una vivienda. En los dos primeros casos es preciso abonar su precio, lo que en la inmensa mayoría de los casos obliga a solicitar un crédito hipotecario a las personas adjudicatarias. En el arrendamiento, en cambio, basta con pagar una renta mensual para poder hacer uso de la vivienda durante el tiempo que se prevea en el contrato de arrendamiento. Aun así, la demanda de viviendas de protección oficial en compra ha venido siendo superior a la demanda en alquiler, porque el mercado, incluso uno regulado como el de protección oficial, ha asignado precios efectivos de acceso muy similares a ambos regímenes, desincentivando, junto a otros factores socioeconómicos y culturales, el acceso en alquiler.

Sin embargo, la crisis financiera y económica que padecemos desde hace ya cinco años, ha generado la drástica restricción crediticia por parte del sistema financiero, haciendo imposible el acceso a la vivienda para una gran parte de los demandantes en la modalidad de compra. En este nuevo contexto, no solo presenta graves dificultades el inicio de nuevas promociones de viviendas protegidas, sino también la venta, por falta de compradores, de las viviendas en construcción o ya finalizadas.

Esta situación se agrava en los casos de adjudicatarios de viviendas en plena propiedad o derecho de superficie, que ya han aportado los anticipos a cuenta preceptivos durante la construcción, y llegado el momento de la entrega final de la vivienda, se encuentran en la imposibilidad de hacer frente al resto del pago del precio porque las entidades de crédito deniegan la financiación hipotecaria.

Finalmente, y para cerrar un círculo vicioso, el proceso de reestructuración y rescate del sistema financiero derivado de la explosión de la burbuja financiera, prácticamente ha eliminado la financiación bancaria a la promoción de viviendas en alquiler, que acumulan riesgos por ser inversiones a largo plazo con rentabilidades todavía más reducidas a la venta.

La suma de estos hechos tiene graves consecuencias, más visibles en los municipios en los que se ha concentrado la construcción de vivienda protegida en los últimos años, como es el caso de Vitoria-Gasteiz, pero en franca y preocupante expansión a otros ámbitos urbanos de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Estas consecuencias repercuten directamente en tres colectivos:

- El colectivo social registrado en Etxebide, que demanda vivienda de alquiler social y ven que ni hay parque suficiente de viviendas en esta modalidad ni posibilidad efectiva de que se inicien nuevas promociones, dándose la paradoja de que existen unas viviendas protegidas construidas sin utilizar por no tener comprador.
- Los compradores de viviendas en plena propiedad o derecho de superficie, que al finalizar la construcción de sus viviendas, no obtienen el préstamo hipotecario habitualmente preciso para financiar el precio restante, perdiendo con ello una parte importante de sus anticipos a cuenta, sin vivienda y fuera de las listas de Etxebide al figurar ya oficialmente como adjudicatarios de viviendas.
- Las empresas promotoras y constructoras que no tienen posibilidad de cancelar los préstamos adquiridos para afrontar la construcción, al no poder salida de ventas a sus productos agravando la crítica situación que están atravesando.

Es obligación de la Administración tanto buscar nuevas formas que faciliten el acceso a la vivienda a las personas con necesidad de ella, como contribuir a la viabilidad de un sector tan castigado por la crisis como el de la construcción, con consecuencia directa en la generación de empleo.

En definitiva, una sociedad no puede permitirse mantener ociosos unos recursos habitacionales que están en oferta, oferta enfrentada paradójicamente a una demanda que parece suficiente para su cobertura, simplemente por imperfecciones regulatorias que impiden la adecuada conexión de oferta y demanda, logrando un nuevo equilibrio más óptimo que el actual desde la óptica del bien común.

Una forma de facilitar esta mejor conexión entre oferta y demanda de vivienda protegida consiste en permitir el acceso a las viviendas de protección oficial adjudicadas en plena propiedad o en derecho de superficie a sus adquirentes, retrasando el momento en el que éstos deben acudir a la financiación externa. Y eso es posible recurriendo al arrendamiento con opción de compra.

Se trata de una figura ya prevista en nuestra normativa, aunque carente de regulación. Participa de las dos formas expresamente reguladas: el arrendamiento y la compra, sea ésta de la propiedad plena o del derecho de superficie. No obstante, precisa de una norma que le otorgue carta de naturaleza.

Esta orden está dirigida a poner fin a esta carencia y a regular los elementos esenciales del arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial, tales como la duración del arrendamiento, la renta máxima, su actualización, precio de la compraventa, desarrollando así las previsiones del propio Decreto en aplicación de su disposición final primera.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo 1.– Definición.

1.– El arrendamiento con opción de compra es una modalidad de los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie de las viviendas de protección oficial.

2.– No pueden ser objeto de arrendamiento con opción de compra las viviendas de protección oficial que se califiquen para su transmisión en régimen de alquiler.

Artículo 2.– Calificación de promociones en la modalidad de arrendamiento con opción de compra.

1.– La modalidad de arrendamiento con opción de compra debe consignarse en la solicitud de calificación provisional de la promoción.

2.– En las resoluciones de calificación ha de hacerse constar expresamente si el régimen de acceso y uso inicial es en la modalidad de arrendamiento con opción de compra o no.

Artículo 3.– Modificación de la calificación de las viviendas no adjudicadas o adjudicadas con dificultades por parte de los compradores para afrontar el pago en las condiciones pactadas en el contrato de compraventa.

1.– El promotor de viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente para su transmisión en propiedad plena o en derecho de superficie que tenga en una promoción viviendas sin adjudicar puede solicitar que se incorpore en la resolución de calificación definitiva la modalidad de arrendamiento con opción de compra respecto de las viviendas no adjudicadas.

2.– Si la promoción ya tuviera la calificación definitiva, puede solicitar que se modifique ésta en lo relativo al régimen de acceso y uso inicial para incorporar la opción de arrendamiento con opción de compra respecto de las viviendas no adjudicadas y de las adjudicadas cuyos compradores no puedan afrontar el pago en las condiciones pactadas en el contrato de compraventa y presten su consentimiento por escrito.

Artículo 4.– Límites de ingresos.

Para acceder a las viviendas calificadas en esta modalidad, los límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados son los previstos para el acceso a las viviendas de protección oficial en los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie.

Artículo 5.– Contenido mínimo del contrato de arrendamiento con opción de compra.

En el contrato de arrendamiento con opción de compra ha de establecerse, como mínimo:

- a) la duración del arrendamiento y las causas de extinción de éste.
- b) la renta de la vivienda y, si procede, su actualización.
- c) la contraprestación por el derecho de opción, cuando proceda.
- d) la duración del derecho de opción.
- e) el precio de venta y deducciones en concepto de pagos parciales adelantados.
- f) la obligación expresa por parte del promotor de no transmitir, gravar ni conceder otro derecho de opción sobre la vivienda hasta el día en que caduque el concedido en el contrato.
- g) la obligación expresa por parte de la parte arrendataria de no ceder el derecho de opción a un tercero.
- h) el pacto expreso de elevación a escritura pública del contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6.– Visado de los contratos.

Los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial deberán presentarse a visado antes de elevarse a escritura pública.

Artículo 7.– Duración y extinción del arrendamiento.

1.– La duración del arrendamiento no debe ser inferior al plazo de ejercicio del derecho de opción de compra.

2.– El arrendamiento, además de por las causas previstas en su normativa de aplicación, se extingue por el ejercicio de la opción de compra.

Artículo 8.– Renta.

1.– La renta máxima anual inicial no debe superar el 5% del precio máximo de venta de la vivienda y sus anejos que conste en la resolución de calificación provisional.

2.– Si así se pacta en el contrato, la renta anual se puede actualizar en la variación porcentual experimentada por el último Índice interanual de Precios al Consumo del País Vasco disponible oficialmente en el momento del devengo anual de la actualización.

Artículo 9.– Contraprestación por el derecho de opción.

1.– Si así lo acuerdan las partes, se puede establecer una contraprestación por el derecho de opción de compra que el promotor concede a la parte arrendadora.

2.– La contraprestación no debe superar el 4% del precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial y sus anejos.

3.– En el caso de que la parte arrendataria ejercite la opción de compra, el importe íntegro de la contraprestación debe deducirse del precio de venta.

4.– De no ejercitarse la opción de compra, el importe íntegro de la contraprestación queda en beneficio del promotor.

Artículo 10.– Duración del derecho de opción.

1.– El derecho de opción de compra tiene una duración de 5 años.

2.– Si no se ejerce en ese plazo, el derecho de opción caduca.

Artículo 11.– Precio de venta.

1.– Los precios máximos de venta de las viviendas calificadas en la modalidad de arrendamiento con opción de compra son los correspondientes a las viviendas calificadas para su transmisión en los regímenes de transmisión en propiedad plena y en derecho de superficie que consten en la resolución de calificación provisional.

2.– Quedan terminantemente prohibidas las entregas a cuenta del precio de venta de las viviendas de protección oficial que se transmitan en arrendamiento con opción de compra por parte de las personas adjudicatarias.

Artículo 12.– Deducciones del precio de venta.

1.– Del precio de venta se deben deducir, en concepto de pagos parciales adelantados, los siguientes porcentajes de la suma de las rentas satisfechas por la parte arrendataria:

a) al menos el 50% si la parte arrendataria ejerce la opción de compra el quinto año.

b) al menos el 55% si ejerce la opción de compra durante el cuarto año

- c) al menos el 60% si ejerce la opción de compra durante el tercer año
- d) al menos el 65% si ejerce la opción de compra durante el segundo año
- e) al menos el 70% si ejerce la opción de compra durante el primer año.

2.– También debe deducirse el importe íntegro de la contraprestación por el derecho de opción, en su caso.

3.– En los supuestos previstos en el artículo 3.2, si antes de la calificación definitiva de la promoción ya existía un contrato de compraventa de vivienda entre el promotor y la parte arrendataria y se habían producido anticipos a cuenta del precio de venta, ha de deducirse el importe íntegro de dichos anticipos.

Artículo 13.– Ejercicio de la opción de compra.

1.– La parte arrendataria puede ejercer la opción de compra en cualquier momento dentro del plazo de duración de la misma.

2.– A tal efecto ha de notificar fehacientemente al arrendador su decisión de ejercer su derecho.

3.– El otorgamiento de la escritura pública de compraventa ha de tener lugar en un plazo máximo de 60 días a partir de la notificación, salvo acuerdo distinto entre las partes, que no debe ser superior a tres meses.

4.– En el momento del otorgamiento la vivienda y sus anejos deben estar libres de cargas, gravámenes y arrendamientos, salvo el préstamo hipotecario concertado por el promotor si la parte arrendataria libre y voluntariamente desea subrogarse en él y el arrendamiento del que ésta disfruta.

5.– Corresponde a la parte arrendataria la designación de Notario.

Artículo 14.– Extinción de la opción de compra sin haberse ejercitado.

En los supuestos previstos en el artículo 3.2, si antes de la calificación definitiva de la promoción ya existía un contrato de compraventa de vivienda entre el promotor y la parte arrendataria y se habían producido anticipos a cuenta del precio, el promotor puede retener la parte de dichos anticipos que se haya estipulado contractualmente como penalización por no consumir la venta, debiendo devolver el resto en los términos que resulten del aval bancario o del contrato de seguro que garantiza su reintegro.

Artículo 15. Destino de las viviendas no adquiridas.

1.– Una vez extinguida la opción de compra sin haberse ejercitado y extinguido el contrato de arrendamiento, el titular de la vivienda podrá destinarla a:

- a) un nuevo arrendamiento con opción de compra a favor de los mismos u otros arrendatarios
- b) su venta a favor de terceras personas.

2.– En ambos casos tanto el precio máximo de venta como la renta máxima de la vivienda serán los vigentes en el momento de presentación a visado del nuevo contrato.

3.– Los segundos y posteriores contratos de arrendamiento con opción de compra que se puedan formalizar, se regirán por lo dispuesto en esta Orden con la única salvedad de que el

porcentaje de deducción sobre el precio de venta en concepto de las rentas satisfechas por la parte arrendataria será del 50%.

DISPOSICIÓN FINAL.– Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco

En Vitoria-Gasteiz, a 12 de diciembre de 2012.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.