



CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

XUNTA DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RÉXIME XURÍDICO DA VIVENDA PROTEXIDA



RÉXIME XURÍDICO POR PLANES

		REXIME	EXPEDIENTE/ PROMOCIÓN	EXPEDIENTE/ ADQUISICIÓN	PRAZO PROTECCIÓN	PREZO	VISADO	PROHIBICIÓN DE DISPOÑER/ DEVOLUCIÓN DE AXUDAS	AUTORIZACIÓN	OBSEVACIÓNS	
	PLAN 1968-1977	RENTA LIMITADA	SUBVENCIONADAS	XX-VS-0000/ a 68	LIBRES (Disposición final primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de Vivenda de Galicia						
			GRUPO I	XX -I-0000/ a 68							
		DECRETO 2114/68, DE 24 DE XULLO	SUBVENCIONADAS	XX -VS-0000/69 a 77							
			GRUPO I	XX -I-0000/69 a 77							
1	PLAN 1978-1991	R.D. LEY 31/78 (31 DE OUTURBRO) R.D. 3.148/1978 (10 DE NOVEMBRO)	R.D. 3.148/78	XX -1-0000/78 a 83	30 ANOS	VPA VIXENTE	NON	NON	NO	SOAMENTE PREZO MÁXIMO DE VENDA	
			R.D. 3.280/83	XX -1-0000/84 a 87							
			R.D.1.494/87	XX -1-0000/88							
			R.D.224/89	XX -1-0000/89 a 91							
2	PLAN 1992-1995	R.D. 1.932/91 (20 DE DECEMBRO)	VPO XERAL	XX -P-0000/92 a 95	30 ANOS	VPA VIXENTE	SI	NON	SI		
			VPO ESPECIAL	XX -P-0000/92 a 95			XX -A-	SI	NON		SI
			TASADO	XX -T-0000/92 a 95				LIBRE	NON		NON
	PLAN 1996-1998	R.D 2.190/95 (28 DE DECEMBRO)	VPO XERAL	XX -P-0000/96 a 98	XX -A-	30 ANOS	VPA VIXENTE	SI	NON	SI	
			VPO ESPECIAL	XX -P-0000/96 a 98	XX -A-			SI	NON	SI	
			TASADO	XX -T-0000/6 a 98				LIBRE	NON	NON	
	PLAN 1998-	R.D. 1.186/1998	VPO XERAL	XX -P-0000/98 01	XX -A-	30 ANOS	VPA VIXENTE	SI	NON	SI	



XUNTA DE GALICIA

	2001	(12 DE XUÑO) D. 345/1998 (20 DE NOVIEMBRE)	VPO EXEPECIAL	XX -P-0000/98 a 01	XX -A-			SI	NON	SI			
			PROTEXIDA	XX -B-0000/98 a 01	XX -G-	QUEDAN LIBRES AOS 10 ANOS CON CANCELACIÓN DO PRESTAMO	VPA VIXENTE	SI	NON	SI			
			XA CONSTRUÍDA	XX -U-0000/98 A 01			LIBRE	NON	NON	NON			
		R.D. 1.186/1998 R.D. 115/2001 (9 DE FEBREIRO) D. 85/2001 (6 DE ABRIL)	VPO XERAL	XX -P-0000/98 01	XX -A-			SI	SI (ANTES DE 10 ANOS)	SI			
			VPO EXEPECIAL	XX -P-0000/98 a 01	XX -A-	30 ANOS	VPA VIXENTE	SI		SI			
			PROTEXIDA	IGUAL ANTERIOR. A PARTIR DE CUALIFICACIÓN PROVISIONAL DE DATA 11/02/2001	XX -G-	QUEDAN LIBRES AOS 15 ANOS CON CANCELACIÓN DO PRESTAMO	VPA VIXENTE	SI		SI			
			XA CONSTRUÍDA	XX -U-0000/98 A 01			LIBRE	NON		NON	NON		
		3	PLAN 2002-2005	R.D. 1/2002 (11 DE XANEIRO) D. 199/2002 (13 DE ABRIL)	PROTECCIÓN AUTONÓMICA	XX -J-0000/02 a 05	XX -Q-	HIPOTECA (20 anos) En todo caso 15 anos	VPA VIXENTE	SI	SI (ANTES DOS 10 AÑOS)	SI	Art. 19.1 do D. 199/2002
					VIVENDAS EXISTENTES	XX -U-0000/02 a 05		10 ANOS	LIBRE	NON		NON	

REXIME	EXPEDIENTE	EXPEDIENTE/ ADQUISICIÓN	PRAZO	PREZO	VISADO	PROHIBICIÓN DE DISPOÑER/ DEVOLUCIÓN DE AXUDAS	AUTORIZACIÓN	OBSEVACIÓNS
--------	------------	----------------------------	-------	-------	--------	--	--------------	-------------



XUNTA DE GALICIA

3	PLAN 2005-2008	R.D. 801/2005 (1 DE XULLO) D. 18/2006 (26 DE XANEIRO)	VPA ESPECIAL	X -VE-0000/06 a 08	X -AQ-	30 ANOS	VPA E VIXENTE	SI	SI (ANTES DE 10 ANOS)	SI	
			VPA XERAL	X -VX-0000/06 a 08	X -AQ-		VPA X VIXENTE	SI		SI	
			VPA CONCERTADO	X -VC-000/06 a 08	X -AQ-		VPA C VIXENTE	SI		SI	
			VIVENDA USADA	X -VU-0000/06 a 08		15 ANOS	VPA X VIXENTE	SI		NON	PRECIO MÁXIMO DE VENTA
	PLAN 2009-2012	R.D. 2066/2008 (12 DE DECEMBRO) D. 402/2009 (22 DE OUTUBRO)	VPA ESPECIAL	X09-VE-0000/09 a 12	X09-AQ-	30 ANOS	VPA E VIXENTE	SI	SI (ANTES DE 10 ANOS)	SI	
			VPA XERAL	X09-VX-0000/09 a 12	X09-AQ-		VPA X VIXENTE	SI		SI	
			VPA CONCERTADO	X09-VC-0000/09 a 12	X09-AQ-		VPA C VIXENTE	SI		SI	
			VIVENDA USADA	X09-VU-0000/09 a 12		15 ANOS	VPA X VIXENTE	SI		NON	PRECIO MÁXIMO DE VENTA



XUNTA DE GALICIA

- NOS EXPEDIENTES XX-T- / XX-U- / X-VU- /X09-VU- / AS CARACTERÍSTICAS DO CADRO REFÍRENSE A VIVENDAS QUE SEXAN LIBRES QUE SOLICITAN AXUDAS.
- NO CASO DE VIVENDAS PROTEXIDAS NAS SUCESIVAS TRANSMISIÓNS AS CARACTERÍSTICAS E LIMITACIÓNS SERÁN AS QUE RECOLLA O SEU RESPECTIVO PLAN (NO CASO DE PEDIR AXUDAS ADEMAIS TERÁN AS LIMITACIÓNS CORRESPONDENTES A FINANCIACIÓN).
- AS PROHIBICIÓNS DE DISPOÑER AFECTARAN AO 1º ADQUIRENTE. SE SE AUTORIZA UNHA VENDA ANTES DO PERÍODO DE PROHIBICIÓ DEBERÁ CANCELARSE REXISTRALMENTE DITA PROHIBICIÓ. SALVO AS VIVENDAS DO PLAN 2005-2008, CUXOS ADQUIRENTES EN 1ª E SUCESIVAS TRANSMISIÓNS TERÁN AS LIMITACIÓNS QUE MARCA A SÚA NORMATIVA.
- SEMPRE EXISTE TANTEO E RETRACTO SOBRE AS VIVENDAS PROTEXIDAS (ARTIGO 75 a 79 DA LEI 8/2012, DO 29 DE XUÑO, DE VIVENDA DE GALICIA), POR TAL MOTIVO PARA SEGUNDAS E POSTERIORES VENDAS SERÁ NECESARIA A AUTORIZACIÓ POR PARTE DE VIVENDA, A FAVOR DO NOVO COMPRADOR, QUE DEBERÁ REUNIR TODOS OS REQUISITOS ESTABLECIDOS NA LEXISLACIÓ CORRESPONDENTE (DISP. TRANSITORIA 2ª DA LEI 8/2012, DE 29 DE XUÑO DE VIVENDA DE GALICIA).


1 PREZO MÁXIMO DE VENDA

2 PREZO MÁXIMO DE VENDA, DOCUMENTACIÓ DO COMPRADOR E AUTORIZACIÓ XUSTIFICAR VENDA, PREZO MÁXIMO DE VENDA, DOCUMENTACIÓ DO COMPRADOR E

3 AUTORIZACIÓ

NOTA: ESTE CADRO NON SERÁ DE APLICACIÓ ÁS VIVENDAS DE PROTECCIÓ PÚBLICA, AS CALES SE REXIRÁN POLA SÚA NORMATIVA ESPECÍFICA

DESCUALIFICACIÓ POR PLANES

REXIME	EXPEDIENTE	PRAZO PROTECCIÓN	DESCUALIFICACIÓN
CONSELLERÍA DE INFRAESTRUTURAS PLAN 1968-1977	 SUBVENCIONA DAS VIVENDAS XX-1	LIBRES (Disposición final primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia)	
	XUNTA DE GALICIA XX -I-0000/ a 68		
	Decreto 2114/68, do 24 de xullo SUBVENCIONA DAS VIVENDAS XX -VS-0000/69 a 77		
	GRUPO I XX -I-0000/69 a 77		
PLAN 1978-1991	R.d. lei 31/78 (31 de outubro) R.D. 3.280/83 R.D. 1.494/87 R.D. 224/89	30 ANOS	
	R.D. 3.148/78 XX -1-0000/78 a 83		
	R.D. 3.280/83 XX -1-0000/84 a 87		
	R.D. 1.494/87 XX -1-0000/88 R.D. 224/89 XX -1-0000/89 a 91		
PLAN 1992-1995	VPO XERAL R.D. 1.932/91 (20 de decembro)	30 ANOS	Poderán descualificarse a petición dos propietarios. As peticións resolveranse favorablemente sempre que non se deriven prexuízos a terceiros (artigo 147 de D. 2114/1968).
	VPO ESPECIAL XX -P-0000/92 a 95		
PLAN 1996-1998	VPO XERAL R.D. 2.190/95 (28 de decembro)	30 ANOS	
	VPO ESPECIAL XX -P-0000/96 a 98		
PLAN 1998-2001	VPO XERAL R.D. 1.186/1998 (12 de xuño) D. 345/1998 (20 de novembro)	30 ANOS	Poderán descualificarse a petición dos propietarios (art. 147 do D. 2114/1968) sempre que transcorreran 10 anos desde a cualificación definitiva.
	VPO ESPECIAL XX -P-0000/98 a 01		
	PROTExIDA XX -B-0000/98 a 01		
	VPO XERAL XX -P-0000/98 01		
PLAN 1998-2001	VPO ESPECIAL R.D. 1.186/1998 (20 de novembro)	30 ANOS	Poderán descualificarse a petición dos propietarios sempre que transcorreran 15 anos desde a cualificación definitiva (art. 12 do R.D. 1186/1998, na redacción introducida polo R.D. 115/2001)
	VPO ESPECIAL R.D. 1.186/1998 (20 de novembro)		



XUNTA DE GALICIA

REXIME		EXPEDIENTE		DESCUALIFICACIÓN
PLAN 2005-2008	R.D. 801/2005 (1 de xullo) D. 18/2006 (26 de xaneiro)	VPA ESPECIAL	X-VE-0000/06 a 08	<ul style="list-style-type: none"> - Se as vivendas se acolleron a financiamento ou axudas estatais non procede a descualificación voluntaria (artigo 5 do R.D. 801/2005 e artigo 6 do R.D. 2066/25008) - Se as vivendas non se acolleron ao financiamento estatal, poderán descualificarse cando transcorrese na súa totalidade a primeira metade do prazo de duración do seu réxime legal de protección
		VPA XERAL	X-VX-0000/06 a 08	
		VPA CONCERTADO	X-VC-000/06 a 08	
PLAN 2009-2012	R.D. 2066/2008 (12 de decembro) D. 402/2009 (22 de outubro)	VPA ESPECIAL	X09-VE-0000/09 a 12	
		VPA XERAL	X09-VX-0000/09 a 12	
		VPA CONCERTADO	X09-VC-0000/09 a 12	
30 ANOS				
<p>VIVENDAS DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA CONSTRUIDA NUN SOLO DESENVOLVIDO POR UN PROMOTOR PÚBLICO E CUALIFICADAS DEFINITIVAMENTE</p>				
<p>A DESCUALIFICACIÓN COMPORTARÁ, EN TODO CASO, O PREVIO REINTEGRO DAS AXUDAS OU DOS BENEFICIOS RECIBIDOS.</p>				
<p>A PARTIR DA ENTRADA EN VIGOR DA LEI 8/2012 AS VIVENDAS CUALIFICADAS QUE NON SEXAN CONTRUÍDAS NUN SOLO DESENVOLVIDO POR UN PROMOTOR PÚBLICO E QUE NON SE ACOLLAN A FINANCIAMENTO OU A AXUDAS ESTATAIS, PODERÁN DESCUALIFICARSE CANDO TRANSCORRERA NA SÚA TOTALIDADE A PRIMEIRA METADE DO PRAZO DE DURACIÓN DO SEU RÉXIME LEGAL DE PROTECCIÓN.</p>				
<p>NOTA: ESTE CADRO NON SERÁ DE APLICACIÓN ÁS VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA, AS CALES SE REXERÁN POLA SÚA NORMATIVA ESPECÍFICA</p>				



CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

XUNTA DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

NOTAS SOBRE O RÉXIME XURÍDICO DA VIVENDA PROTEXIDA



XUNTA DE GALICIA

NOTAS SOBRE O RÉXIME XURÍDICO DA VIVENDA PROTEXIDA EN GALICIA

Antecedentes. Competencias

Concepto e tipos de vivendas protexidas

1. Vivendas de promoción pública (VPP)
2. Vivendas de protección autónoma (VPA)

Réxime xeral das vivendas protexidas

- a) Cualificación (artigo 59 Lei 8/2012, do 29 de xuño)
- b) Duración do réxime legal
- c) Extinción do réxime legal (artigo 61 da Lei 8/2012 do 29 de xuño)
- d) Superficie (artigo 62 da Lei 8/2012 do 29 de xuño)
- e) Acceso as vivendas protexidas. Requisitos xerais
 1. Inscripción en Rexistro de Demandantes
 2. Personais físicas que carezcan de vivenda
 3. Límite de ingresos
 4. Destino e ocupación
- f) Prezo de venda ou renda
- g) Limitacións da facultade de dispor
- i) Cláusulas obrigatorias e visado de contratos
- k) Dereitos de tanteo e retracto

Normativa autónoma específica

a) Vivendas de promoción pública (VPP)

Requisitos para a adxudicación das VPP

Modos de acceso

b) Vivendas de protección autónoma (VPA)

- Resumo de requisitos de acceso e cláusulas obrigadas nos contratos nos sucesivos plans de vivenda

Cuestións específicas de interese das vivendas protexidas



RÉXIME XURÍDICO DA VIVENDA PROTEXIDA EN GALICIA

Antecedentes. Competencias

Tras a Constitución Española de 1978 e o Estatuto de Autonomía de Galicia de 1981 a competencia en materia de vivenda corresponde en exclusiva á Comunidade Autónoma de Galicia. O artigo 27.3 do Estatuto de Autonomía sinala que corresponde á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva da “Ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda.....”.

A falla de regulamentación legal autonómica, determinou que inicialmente se aplicara en materia de vivenda protexida a normativa estatal relativa ás denominadas vivendas de protección oficial, que era a seguinte:

- Real decreto-lei 31/1978, do 31 de outubro, sobre política de vivendas de protección oficial (BOE núm. 267, do 8 de novembro).
- Real decreto 3148/1978, do 10 de novembro (BOE núm. 14, do 16 de xaneiro de 1979), polo que se desarrolla o Real decreto-lei 31/1978, do 31 de outubro, sobre política de vivendas de protección oficial.
- Real decreto 2960/1976, do 12 de novembro (BOE núm. 311, do 28 de decembro), polo que se aproba o texto refundido da lexislación de vivendas de protección oficial.
- Decreto 2114/1968, do 24 de xullo (BOE núm. 216, do 7 de setembro), polo que se aproba o regulamento para a aplicación do texto refundido de vivendas de protección oficial, aprobado polos Decretos 2131/1963, do 24 de xullo, e 3964/1964, do 3 de decembro.
- Real decreto 727/1993, do 14 de maio (BOE núm. 130, do 1 de xuño), sobre prezo das vivendas de protección oficial de promoción privada.

Nos casos en que a Comunidade Autónoma materializa a súa competencia en materia de vivenda, mediante as correspondentes disposicións legais e regulamentarias, a lexislación estatal ten carácter supletoria.

Non obstante o anterior, o Estado reservouse en virtude da competencia económica prevista no artigo 149.1.17 da Constitución Española, o financiamento con cargo aos orzamentos xerais do Estado de múltiples plans de vivenda (normalmente cuatrianuais) nos cales se establecen as condicións sustantivas e xurídicas que deben reunir as vivendas e os adquirentes para acceder ao financiamento establecidos nestes plans e que, en moitas ocasións, contradí a normativa autonómica.

Mediante o Real decreto 1926/1985, do 11 de abril (BOE núm. 253, do 22 de outubro), produxose o traspaso efectivo á Comunidade Autónoma das competencias en materia de vivenda.

A Lei 3/1988, do 27 de abril (DOG núm. 88, do 10 de maio – BOE núm. 135, do 6 de xuño) creou o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS). Esta lei foi desenvolvida polo regulamento aprobado polo Decreto 288/1988, do 29 de setembro (DOG núm. 200, do 18 de outubro).

O IGVS puxose en funcionamento en data 1 de xaneiro de 1990, en virtude da Resolución do 31 de decembro de 1988 (DOG núm. 8, do 12 de xaneiro de 1989)

Desde esa data empezáronse a ditar pola Comunidade Autónoma varias disposicións, inicialmente de carácter regulamentario e posteriormente de carácter legal, no exercicio das competencias atribuídas. No ámbito legal cabe destacar:



XUNTA DE GALICIA

- Lei 13/1996, do 30 de decembro, de infraccións en materia de vivenda (derrogada) (DOG núm. 12, do 20 de xaneiro de 1997 – BOE núm. 315, do 31 de decembro)
- Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia (derrogada) (DOG núm. 151, do 6 de agosto – BOE núm. 236, do 2 de outubro)
- Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia (derrogada) (DOG núm. 13, do 20 de xaneiro de 2009 – BOE núm. 65, do 17 de marzo de 2009)
- Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia (DOG núm. 141, do 24 de xullo – BOE núm. 217, do 8 de setembro)

No ámbito regulamentario destacar:

- Decreto 98/1992, do 26 de marzo (DOG núm. 80, do 28 de abril), de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo
- Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (DOG núm. 6, do 9 de xaneiro). Corrección de erros (DOG núm.119, do 20 de xuño de 2008)
- Decreto 257/2004, do 29 de outubro (DOG núm.221, do 12 de novembro), sobre réxime xurídico das vivendas de promoción pública, locais de negocio e solo de promoción pública.

Concepto e tipos de vivendas protexidas

O concepto tradicional de vivenda de protección oficial, distinguindo a vivenda de protección oficial de promoción privada e a vivenda de protección oficial de promoción pública, segundo a natureza do promotor que a realizara, para referirse a calquera vivenda obxecto de tutela pública, foi superado polo concepto de vivenda protexida.

A vivenda protexida pode definirse como aquela vivenda sometida a algún réxime de protección pública e que tivera sido cualificada como tal.

O réxime xurídico da vivenda protexida en Galicia está determinada polas disposicións contidas na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, de aplicación a todas as tipoloxías de vivendas protexidas. Esta lei está pendente de desenvolvemento regulamentario, actualmente en avanzado estado de tramitación.

Aos distintos tipos de vivendas protexidas ademais das disposicións contidas nesta lei, sonlle de aplicación as disposicións específicas contidas nas normas regulamentarias da Comunidade Autónoma e, no seu defecto, con carácter supletorio a normativa estatal sustantiva antes citada e, no seu caso, as disposicións contidas nos distintos plans de vivenda.

O artigo 45 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, clasifica as vivendas protexidas en dúas clases:

1. Vivendas de promoción pública (VPP)

2. Vivendas de protección autónoma (VPA)

1 Segundo o artigo 46 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, as vivendas protexidas de promoción pública (VPP) poden definirse como aquelas as que o IGVS promova como tal ou á que lle outorgue esta cualificación e que cumpra os requisitos que se establezan reglamentariamente, e se adxudiquen conforme a un procedemento regrado, normativamente establecido.



XUNTA DE GALICIA

A promoción pública poderá levar a cabo mediante:

- a) A construción de vivendas novas polo IGVS.
- b) A adquisición de vivendas novas, en fase de proxecto, de construción ou acabadas, que cumpran os requisitos que se establezan para a súa cualificación. Para ese efecto consideraranse vivendas novas acabadas aquelas que non fosen ocupadas no prazo que se determine regulamentariamente.
- c) A adquisición de vivendas para a súa rehabilitación ou renovación con destino á promoción pública.
- d) A rehabilitación, reposición ou recuperación para o patrimonio do IGVS de vivendas de promoción pública.
- e) Calquera outra forma de adquisición de vivendas polo IGVS.
- f) A cualificación polo IGVS de vivendas promovidas por calquera outro promotor público.
- g) A forma concertada, con calquera promotor público ou privado, de vivendas que sexan cualificadas polo IGVS. Estas vivendas terán a cualificación de vivendas protexidas de promoción pública concertadas.

2 Segundo o artigo 56 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, son vivendas de protección autonómica (VPA) aquelas vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos que se establezan regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo IGVS. Tamén son vivendas de protección autonómica (VPA) as promovidas para uso propio por comunidades de propietarios, cooperativas de vivendas, asociacións legalmente constituídas ou por unha persoa individual co fin de que constituía a súa residencia habitual e permanente, e que cualifique como tales o IGVS.

Réxime xeral das vivendas protexidas

Antes de analizar as características e determinacións específicas destes dous tipos de vivendas analizaremos o réxime xurídico aplicable a categoría xeral de vivendas protexidas contido nos artigos 59 a 72 da Lei 8/2012, do 29 de xuño.

a) Cualificación (artigo 59 Lei 8/2012, do 29 de xuño)

A cualificación é un procedemento administrativo polo que se comproba que un edificio de vivendas ou unha vivenda unifamiliar, cumpre os requisitos exixidos para as vivendas protexidas e, de ser así, se lle declara dita cualificación.

A cualificación pode ser provisional ou definitiva.

A cualificación definitiva require a finalización das obras de construción ou rehabilitación.

O prazo para resolver as solicitudes de cualificación provisional ou cualificación definitiva será de 2 meses, a contar desde a correspondente solicitude.

Cabe a posibilidade, xa establecida nalgún plan estatal de vivenda respecto ás VPA, de ditar unha única cualificación para os casos nos que se pretenda cualificar vivendas xa rematadas. Tamén respecto as VPA en



XUNTA DE GALICIA

determinados Plans de vivenda se permitiu as cualificacións como vivendas protexidas por andares ou núcleos de escaleiras, e incluso a cualificación de vivendas ailladas, dentro dun edificio de vivendas. Lóxicamente tamén se permite a cualificación de vivendas unifamiliares.

Tanto a cualificación provisional como definitiva de vivendas protexidas deben acceder ao Rexistro da Propiedade.

O réxime xurídico aplicable a un determinado edificio de vivendas ou vivenda unifamiliar, ven determinado pola normativa vixente no momento da súa cualificación provisional, e polas disposicións posteriores que tiveran carácter retroactivo.

A cualificación definitiva determina que a vivenda unha vez construída cumpre a normativa de aplicación, dispón de licenza de primeira ocupación e supón o inicio do cómputo do prazo de duración do seu réxime xurídico.

b) Duración do réxime legal

A duración do réxime legal é variable e ven determinado, en función da normativa vixente no momento no que se ditou a resolución de cualificación provisional.

Así a duración do réxime xurídico das vivendas cualificadas provisionalmente entre 1968 e 1978 será de 50 anos, por aplicación do Regulamento das vivendas de protección oficial aprobado polo Decreto 2114/1968, do 24 de xullo.

Así a duración do réxime xurídico das vivendas cualificadas provisionalmente con posterioridade a 1978 será de 30 anos, en atención ao Decreto lei 31/1978 e o Real decreto 3148/78.

Non obstante, de conformidade coa disposición derradeira primeira, baixo o título de “Descualificación” da Lei 18/2008, do 29 de decembro (DOG núm. 13, do 20 de xaneiro de 2009), de vivenda de Galicia, procedeuse á descualificación de todas as vivendas cualificadas con anterioridade a 31 de decembro de 1977. A citada disposición literalmente dí o seguinte: “Terán a condición de vivendas libres para todos os efectos as vivendas sometidas a calquera réxime de protección con anterioridade ao 31 de decembro de 1977, e deberase proceder, de oficio, á cancelación rexistral das anotacións relativas ao réxime de protección, facéndose constar en nota na marxe a perdida condición de vivenda protexida”.

No DOG núm. 117, do 17 de xuño de 2009, publicouse a Resolución do 5 de xuño de 2009 pola que se dá publicidade á relación de vivendas de promoción pública, agrupadas por expediente de construción, que foron descualificadas en virtude do disposto na citada disposición derradeira primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia.

Por outra parte, e mantendo o mesmo criterio de duración temporal do réxime das vivendas protexidas, o artigo 60 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, establece que a duración do réxime de protección das **vivendas de promoción pública (VPP) é de 30 anos**. Non obstante, unha vez transcorrido dito prazo manterán o su réxime de protección mentras sexan de titularidade do IGVS, e mentres os seus titulares teñan cantidades pendentes de pagamento ao IGVS. Así como o caso específico establecido no artigo 51 desta Lei para os contratos de copropiedade.

Este mesmo artigo 60 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, establece que para **as vivendas de protección autónoma (VPA)** o prazo de duración virá determinado en función do ámbito territorial de localización das vivendas.



XUNTA DE GALICIA

Así nos municipios de ámbito territorial de prezo máximo superior que na actualidade son A Coruña, Santiago de Compostela, Ourense, Pontevedra e Vigo, a duración do réxime legal será de 25 anos.

Para as vivendas situadas nos municipios situados na zona territorial 1ª que son os seguinte: Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada e Teo. Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba, e Viveiro. Allariz, A Rúa, O Barco de Valdeorras, O Carballiño, Celanova, Ribadavia, Verín e Xinzo de Limia. A Estrada, A Illa de Arousa, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Pontearreas, Pontecesures, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arousa e Vilanova de Arousa, a duración do réxime legal terá unha duración de 20 anos e das vivendas situadas na zona territorial segunda, integrada polo resto dos concellos de Galicia, a duración do réxime legal será de 15 anos, desde a data da cualificación definitiva.

Finalmente, no apartado 4º do artigo 60 da Lei 8/2012, do 29 de xuño se indica que as vivendas que se acollan a financiamento ou axudas estatais estarase ao establecido no correspondente Plan estatal de vivendas.

c) Extinción do réxime legal (artigo 61 da Lei 8/2012 do 29 de xuño)

O réxime de protección das vivendas extínguese polo transcurso do prazo de duración do réxime xurídico de protección ou tamén pola descualificación da vivenda a solicitude do seu titular, e sempre que a normativa de aplicación permita a súa descualificación.

De conformidade có apartado 2º do citado artigo 61, o transcurso do prazo de duración do réxime de protección nas VPA determinará a extinción do réxime de protección da vivenda, que, sen necesidade de declaración administrativa, considerarase libre para todos os efectos se, transcorridos seis meses desde o cumprimento do prazo de duración do réxime de protección, non consta no rexistro da propiedade ningún asento contradictorio. Nestes casos, as rexistradoras ou rexistradores cancelarán de oficio as notas marxinais relativas ao réxime de protección.

Nas **VPP** será necesaria unha declaración administrativa emitida polo IGVS na que se determine a extinción do réxime de protección.

Tanto no caso das **VPP** como das **VPA construídas nun chan desenvolvido por un promotor público** non poderán ser obxecto de descualificación mentres dure o seu réxime legal de protección.

O resto das VPA non poderá ser obxecto de descualificación ata que non transcorrese na súa totalidade a primeira metade do prazo de duración do seu réxime legal de protección, excepto nos supostos taxados que se determinen reglamentariamente baseados en razóns de interese público ou social. A descualificación levará, en todo caso, o previo reintegro das axudas ou beneficios recibidos.

En todo caso, para as vivendas que se acollan a financiamento ou ás axudas estatais, estarase, en canto á descualificación, ao que dispoña a correspondente normativa reguladora das citadas axudas.

d) Superficie (artigo 62 da Lei 8/2012 do 29 de xuño)

As vivendas protexidas non poderán superar os 120 metros cadrados de superficie útil, podendo establecerse reglamentariamente unha superficie máxima para cada tipo de vivenda así como as dos seus



XUNTA DE GALICIA

anexos (garaxe e rocho). Así mesmo poden establecerse, no seu caso, superficies máximas obxecto de financiamento cualificado, como sucede normalmente nos distintos plans de vivenda.

e) Acceso as vivendas protexidas. Requisitos xerais

1. Inscripción en Rexistro de Demandantes

Para o acceso ás vivendas protexidas é obrigatoria a inscrición no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia regulado polo Decreto 1/2010, do 8 de xaneiro.

Este Rexistro ademais ten unha finalidade de facilitar a xestión e coordinación das políticas públicas de vivenda e de solo para a vivenda protexida e garantir a aplicación dos principios de publicidade, transparencia e concorrencia nos procedementos de adxudicación e contribuír á programación das iniciativas privadas en materia de vivenda protexida.

O rexistro terá carácter administrativo e será público.

As persoas inscritas nas distintas seccións previstas no Rexistro de Demandantes tanto para as VPP como as VPA deberán comunicar calquera cambio que se produciu nas súas circunstancias durante o período de inscrición.

Exceptúase da obriga de inscrición no Rexistro de Demandantes para acceso (artigo 19 do citado Decreto) ás vivendas cualificadas individualmente, os aloxamentos protexidos, ás vivendas libres con financiamento cualificado, ás segundas e posteriores adxudicacións de vivendas destinadas a aluguer ou ás segundas e posteriores transmisión de VPA.

2. Personas físicas que carezcan de vivenda

Poderán acceder a unha vivenda protexida, en réxime de dominio ou dereito de uso ou goce, inter vivos, en primeira ou posteriores transmisións, a título oneroso ou gratuíto, voluntariamente ou en vía executiva, as **persoas** que, **carecendo dunha vivenda en propiedade**, cumpran os requisitos que reglamentariamente poidan establecerse para o acceso a este tipo de vivendas.

Ao abeiro do artigo 64.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, declarouse situación de excepcionalidade no acceso ás vivendas protexidas os supostos recollidos nas seguintes resolucións:

1. Resolución do 14 de setembro de 2012, do presidente do IGVS pola que se declara situación excepcional do réxime de acceso a unha vivenda protexida a tenza en propiedade dunha vivenda inadecuada e insuficiente, nos seguintes supostos:

a) Presúmense inadecuados os edificios e vivendas que non teñan un fin propiamente residencial e os que se atopen en situación de ruína, así como as vivendas que teñan deficiencias, non imputables á falla de mantemento pola persoa solicitante, que afecten de forma notoria a habitabilidade, debidamente acreditadas por técnico competente.

b) Considérase que unha vivenda atene unha superficie insuficiente para a composición da unidade familiar ou de convivencia cando a cada ocupante lle correspondan menos de 10 metros cadrados de superficie útil, non computándose para o efecto a dedicada a baños, corredores e tedais.

No suposto de que habiten a vivenda dúas unidades familiares ou de convivencia distinta, e sempre a dita circunstancia se produza cunha antelación de cando menos un ano á data da adxudicación das



XUNTA DE GALICIA

vivendas, o límite de superficie útil sinalado no parágrafo anterior incrementarase ata 20 metros cadrados por ocupante, con idénticas minoracións para efectos de cómputo.

c) Enténdese que unha vivenda é inadecuada por causa de mobilidade cando a súa configuración arquitectónica, distribución espacial, localización ou accesos supoñan unha grave perda de funcionalidade para o membro da unidade familiar ou de convivencia con mobilidade reducida.

2. Resolución do 23 de febreiro de 2015, da presidenta do IGVS a tenza pola que se declara como situación excepcional no acceso as VPPs a tenza doutra vivenda respecto da que non se posúa a plena propiedade e disponibilidad en calidade de dono, sempre que o valor catastral do inmovible non supere os 30.000 €.

3. Resolución do 12 de decembro de 2016, da presidenta do IGVS pola que se declara a situación excepcional no acceso ás vivendas protexidas de protección autonómica a tenza doutra vivenda cando o seu valor ou do dereito da persoa interesada sobre a mesma non exceda das porcentaxes previstas no artigo 3.1 do Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, por remisión do artigo 34 do Decreto 402/2009, do 22 de outubro, respecto da vivendas que se pretenda adquirir.

De conformidade có artigo 63.2 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, nos casos de liquidación da sociedade de gananciales ou de calquera outro réxime económico matrimonial e de parellas de feito legalmente constituídas, cando a vivenda que lles foi adxudicada atribúase a un dos cónxuxes, non será necesario o cumprimento dos requisitos de acceso ás vivendas protexidas.

Nestes supostos considerase que non estamos ante un acto de transmisión senón dos que a doutrina considera “determinativo o especificativo de dereitos”. É dicir o adxudicatario xa era titular ou propietario, aínda que agora o será da totalidade.

O número 1.º da Resolución do 10 de maio de 2013, da Secretaría Xeral de Coordinación Autonómica e Local, pola que se publica o Acordo da Comisión Bilateral de Cooperación Administración Xeral do Estado-Comunidade Autónoma de Galicia en relación coa Lei 8/2012, de 29 de xuño, de Vivenda de Galicia («B.O.E.» 5 xuño), establece que: «Ambas as partes coinciden en que os artigos 58 e 63.2 da Lei 8/2012 deben interpretarse sen prexuízo da plena vixencia aplicación da normativa básica reguladora das axudas estatais, de modo análogo ao disposto nos artigos 60.4 e 61.5 da lei. Por conseguinte, ambas as partes declaran que, para que as vivendas poidan acollerse ao financiamento estatal ou ás axudas establecidas na normativa básica estatal, deberá estarse, en canto aos requisitos de acceso, ao que dispoña a correspondente normativa estatal reguladora das citadas axudas».

Nos supostos de adquisicións mortis causa, entendéndose incluídos neste suposto os pactos sucesorios, cando a nova persoa propietaria non reúna as condicións e os requisitos específicos para acceder ás vivendas suxeitas a algún réxime de protección, deberá transmitilas no prazo de seis meses a quen cumpra as condicións establecidas na normativa para cada tipo de vivenda. Se a vivenda estivese cualificada como de protección autonómica, poderá optar por arrendala coas mesmas condicións.

Ademais de conformidade có artigo 63.4 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, excepcionalmente, poderán acceder a unha vivenda protexida as persoas que sexan propietarias doutra vivenda cando estea suxeita a expediente de expropiación forzosa, as persoas separadas ou divorciadas que se atopen ao corrente no pago das pensións alimenticias e compensatorias e que fosen privadas do uso da vivenda por sentenza ou convenio regulador e as que ocupen aloxamentos provisionais como consecuencia de actuacións de



XUNTA DE GALICIA

emergencia ou remodelacións urbanas que impliquen a perda da súa vivenda ou calquera outra situación excepcional declarada polo organismo competente en materia de vivenda.

Tamén poderán adquirir por dación en pago unha vivenda protexida as entidades de crédito que, con respecto ás vivendas, formalizasen préstamo hipotecario, co fin de evitar maiores gastos aos propietarios, coa obrigaón de destinalas exclusivamente á finalidade e aos destinatarios que determine o réxime xurídico aplicable a elas, de conformidade co previsto na súa cualificación como vivendas protexidas.

Teñase en conta que a disposición transitoria terceira desta Lei 8/2012, establece que, por considerarse unha norma favorable, aplicárase retroactivamente ás vivendas protexidas cualificadas con anterioridade á entrada en vigor da presente lei.

3. Límite de ingresos

Tanto para as VPP como as VPa estableceñse límites de ingresos para acceder a súa titularidade ou para o acceso as vivendas en réxime de alugueiro.

Estes límites de ingresos para as VPA veñen determinados polas disposicións contidas en cada un dos Plans de vivendas. Actualmente para adquirir unha VPA conforme ao Plan 2009-2012 e no Plan 2013-2016 o límite máximo de ingresos é de 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (IPREM). Os límites máximos de ingresos para as VPP é de 2,5 veces o iprem. Tamén se fixa un límite mínimo de ingresos que para ambas dúas tipos de vivendas está en 0,7 veces o iprem.

4. Destino e ocupación

As vivendas protexidas, durante a vixencia do seu réxime deberán destinarse a **domicilio habitual e permanente** das persoas adquirentes, adxudicatarias, promotoras individuais para uso propio ou das arrendatarias, no caso de que se promovan para aluguer, sen que en ningún caso poidan dedicarse a segunda residencia ou a calquera outro uso, salvo nos casos previstos na presente lei.

Non perderán tal carácter polo feito de que se exerza ou desenvolva nelas unha profesión ou un oficio compatible co uso residencial e sempre que se conte coa autorización do IGVS. Dita autorización non exime á persoa interesada de solicitar os restantes permisos, licenzas ou autorizacións contemplados na normativa vixente.

f) Prezo de venda ou renda

Durante o período legal de protección, calquera acto de disposición ou de arrendamento de vivendas protexidas en primeira ou posteriores transmisións estará suxeito a un **prezo de venda ou renda máximo**, que será fixado na normativa de desenvolvemento da presente lei.

Actualmente os prezos máximos de venda para as distintas tipoloxías de vivendas protexidas son os seguintes:



XUNTA DE GALICIA

PREZOS MÁXIMOS DE VENDA

TIPO DE VIVENDAS PROTEXIDAS	ÁMBITO TERRITORIAL	Prezo m2 da vivenda	Prezo m2 do garaxe ou anexo e trasteiro
VIVENDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉXIME ESPECIAL	ZONA 1	1.137,00 €	682,20 €
	ZONA 2	985,40 €	591,24 €
	*DE PREZO MÁXIMO SUPERIOR	1.307,55 €	784,53 €
VIVENDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉXIME XERAL	ZONA 1	1.212,80 €	727,68 €
	ZONA 2	1.099,10 €	659,46 €
	*DE PREZO MÁXIMO SUPERIOR	1.394,72 €	836,83 €
VIVENDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉXIME CONCERTADO	ZONA 1	1.364,40 €	818,64 €
	ZONA 2	1.250,70 €	750,42 €
	*DE PREZO MÁXIMO SUPERIOR	1.773,72 €	1.064,23 €
NON SERÁ DE APLICACIÓN ESTE INCREMENTO, POR ÁMBITO TERRITORIAL DE PREZO MÁXIMO SUPERIOR, ÁS VPA QUE SE CONSTRÚAN EN SOLO PÚBLICO OU EN SOLO CREADO COA INTERVENCIÓN DE ENTES OU SOCIEDADES PÚBLICAS.			
VIVENDA USADA	ZONA 1	1.212,80 €	727,68 €
	ZONA 2	1.099,10 €	659,46 €
	DE PREZO MÁXIMO SUPERIOR	1.576,64 €	945,98 €

PREZOS DE VENTA DE VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN PRIMEIRA ADXUDICACIÓN (MÓDULOS SEN PONDERAR)

TIPO DE VIVENDAS	ÁMBITO TERRITORIAL	PREZO M ²
VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA	ZONA 1	947,50€
	ZONA 2	852,75€
BARRIOS HISTÓRICOS	ZONA 1	1182,48€
	ZONA 2	1061,20€
NÚCLEO RURAL	ZONA 1	947,50€
	ZONA 2	852,75€



As persoas vendedoras ou arrendadoras dunha vivenda suxeita a calquera réxime de protección non poderán percibir ningún **tipo de sobreprezos**, cantidades ou curmás de especie algunha, superiores aos legalmente fixados como prezos máximos de venda ou renda, mesmo por melloras, obras ou instalacións complementarias distintas ás que figuren no proxecto de obra da referida vivenda. Esta prohibición esténdese ao mobiliario que se integre ou se sitúe na vivenda pola persoa vendedora.

Así mesmo, a venda dunha vivenda protexida non poderá, en ningún caso, impor a esixencia de adquisición dun anexo non vinculado á vivenda ou dunha superficie do edificio que non estea suxeita á cualificación. Nos supostos de promoción por cooperativas, non se lles poderá repercutir nin esixir ás socias ou socios, polos devanditos anexos non vinculados ou superficies do edificio non suxeitas a cualificación, máis custos que os efectivamente derivados da súa propia construción.

Finalmente, serán nulas as cláusulas ou estipulacións que establezan prezos superiores aos máximos autorizados na normativa aplicable, debendo entenderse tales estipulacións referidas ao prezo ou renda máximos legais aplicables.

g) Limitacións da facultade de dispor

A presente Lei remite ao desenvolvemento regulamentario o prazo no que as vivendas protexidas poderán transmitirse inter vivos e as situacións excepcionais en que o IGVS poderá autorizar a transmisión da vivenda antes do transcurso do prazo establecido, e, no seu caso, esixirase a cancelación previa do préstamo e o reintegro das axudas económicas directas recibidas da Administración, cos intereses legais correspondentes.

En calquera caso, a persoa adquirente deberá cumprir os requisitos esixidos para a adquisición das vivendas protexidas.

As prohibicións e limitacións á facultade de dispor que resulten da cualificación como vivenda protexida de acordo coa normativa aplicable deberán constar na correspondente escritura pública, e consignaranse no rexistro da propiedade no respectivo asento rexistral, para o que se deberá achegar o contrato visado ou certificado do IGVS.

i) Cláusulas obrigatorias e visado de contratos

Os contratos de arrendamento e de transmisión das vivendas protexidas deberán conter as cláusulas que se determinen reglamentariamente e presentarse para o seu visado ante o IGVS mentres dure o seu réxime legal de protección, conforme ao artigo 68 da Lei 8/2012. En relación ás VPA sinalaranse as cláusulas que deben conter os contratos que afectan a estas vivendas conforme á normativa contida no Plan respectivo, no momento de analizar polo miúdo o réxime aplicable a este tipo de vivendas.

k) Dereitos de tenteo e retracto

O IGVS terá dereito de tenteo e retracto sobre as vivendas protexidas e os seus anexos en tanto dure o réxime de protección, nas segundas e posteriores transmisións inter vivos, sexan gratuítas ou onerosas, incluídas as derivadas de procedementos de execución patrimonial.

Non existirán os dereitos de tenteo e retracto nos supostos de que a transmisión se produza entre persoas con parentesco por consanguinidade en liña recta ou colateral ata o terceiro grao ou entre cónxuxes ou



XUNTA DE GALICIA

membros de parellas de feito legalmente constituídas. Tampouco existirán nas transmisións a título gratuito entre ascendentes ou descendentes en calquera grao, incluídos pactos sucesorios.

Normativa autonómica específica

a) Vivendas de promoción pública (VPP)

As vivendas de promoción pública resultalles aplicable ademais das disposicións contidas na citada Lei 8/2012, as normas contidas no Decreto autonómico 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo IGVS. Así mesmo resultalles aplicable o procedemento de inscrición e adjudicación establecido polo Decreto 1/2010, do 8 de xaneiro, polo que se regula o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia.

As VPP de conformidade co citado Decreto 253/2007, podense clasificar en vivendas de promoción pública xerais, nas que se fixan un límite de ingresos entre 0,7 e 2,5 e as vivendas cualificadas en núcleo rural e en barrios históricos, no que o límite de ingresos pode chegar ata 5,5 veces o IPREM en cun límite inferior de ingresos de 1 vez o IPREM.

A Lei 8/2012 introduce dúas novas modalidades de vivenda pública que son:

- As vivendas protexidas de promoción pública concertadas, resultado do establecemento de formas de colaboración ou concerto realizados polo IGVS con persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, para satisfacer as necesidades de vivenda de promoción pública naqueles municipios onde, segundo o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, exista unha demanda acreditada deste tipo de vivenda.
- As vivendas de inserción ou asistenciais nas que o IGVS en cumprimento das políticas de inclusión e cohesión social, estableza liñas concretas de actuación ou formas de colaboración con administracións públicas ou entidades sen ánimo de lucro que leven a cabo actividades e programas de carácter social, para que poidan dispor de vivendas e destinalas a persoas que requiran especial atención polas súas circunstancias persoais, económicas ou sociais.

Requisitos para a adjudicación das VPP

- 1) Inscrición obrigatoria no Rexistro Único de Demandantes para acceder a esta vivenda, tanto para a adjudicación da VPP de nova construción como VPP de segundas adjudicacións polo IGVS ou segundas transmisións por terceiros.
- 2) As VPP deben constituír a residencia habitual e permanente dos seus adjudicatarios, ben en réxime de compra ou de alugueiro.
- 3) Ingresos de 0,7 a 2,5 veces ou entre 1 e 5,5 veces o IPREM, segundo a súa tipoloxía
- 4) Carecer da propiedade doutra vivenda agás as excepcións sinaladas anteriormente

Modos de acceso

Os modos de acceso actualmente regulamentados polo Decreto 253/2007, son a compravenda e o aluguer con ou sen opción de compra.



XUNTA DE GALICIA

As persoas adxudicatarias poderán cambiar o réxime tanto de compravenda a aluguer como de aluguer a compra.

Os restantes modos de acceso contemplados no art. 50 da Lei 8/2012, está pendentes do xa citado regulamento en tramitación (Dereito de superficie, acceso diferido á propiedade ou calquera título admitido no ordenamento xurídico vixente).

A venda formalízase en escritura pública con ou sen hipoteca.

Sinalar que moitas vivendas de promoción pública adxudicadas no seu día con arranxo á normativa do Estado dos anos 50 e 60, adxudicaranse baixo as modalidades de contratos administrativos de acceso diferido ou de renda limitada de natureza confusa que a xurisprudencia ven considerando como contratos de compravenda con reserva de dominio, ou contratos similares ao leasing ou arrendamento.

En todo caso amortizada a vivenda polos titulares que figuren nos citados contratos ou nas resolucións administrativas, no caso de subrogación do adxudicatario/a inicialmente designado/a pola Administración, procedese a formalizar en escritura pública a correspondente adquisición.

As vivendas adxudicadas en réxime de arrendamento poden ser con ou sen opción de compra.

A adxudicación en réxime de aluguer formalízase mediante contrato vixente á Lei de arrendamentos urbano, aínda que cunha duración mínima de 5 anos, prorrogandollo anualmente.

Actualmente para cambiar de réxime de adxudicación de aluguer a compravenda deben transcorrer 10 anos desde a adxudicación inicial (artigo 53.2 do Decreto 253/2007).

b) Vivendas de protección autonómica (VPA)

O réxime xurídico actual das VPA en Galicia ven constituído polas disposicións da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, pendente de desenvolvemento regulamentario.

Ante esta falla de desenvolvemento regulamentario o Decreto autonómico 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, establece na súa disposición adicional primeira, baixo o título "Procedemento de cualificación de vivendas protexidas":

"1. En tanto non se produza o desenvolvemento da regulación das vivendas de protección autonómica da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, poderán cualificarse vivendas conforme ao procedemento previsto no Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012. O procedemento e o réxime xurídico das vivendas será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e no seu defecto no citado Decreto 402/2009.

2. As resolucións de cualificación de vivendas protexidas non implicarán financiamento por estar rematada a vixencia do Plan estatal de vivenda e rehabilitación 2009-2012 e non estaren recollidas como actuacións financiadas no Real decreto 233/2013, do 5 de abril. Os prezos máximos das vivendas protexidas serán os establecidos no antedito Decreto 402/2009".



XUNTA DE GALICIA

En consecuencia có anterior o réxime xurídico aplicable ás vivendas protexidas vén constituído pola Lei 8/2012, do 26 de xuño e polo Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a carga da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012. Ademais é de aplicación ás VPA as disposicións contidas no Decreto 1/2010, do 8 de xaneiro, no que se regula a inscrición no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda para acceder a este tipo de vivendas, así como o seu tipo de adxudicación

O Estado viña financiando en sucesivos plans estatais de vivenda actuacións de impulso da construción e rehabilitación de vivendas protexidas, agora denominadas de protección autonómica. Estes plans normalmente conteñen disposicións e axudas destinadas á promoción de solo para vivenda protexida, axudas aos promotores tanto para vivendas en compra como en alugamento, as axudas aos autopromotores, comunidades de propietarios e cooperativas, promotores de aloxamentos protexidos, axudas a adquisición de vivenda usada e axudas á rehabilitación.

Estas normas estatais e as súas axudas necesitan para a súa plena aplicación na Comunidade Autónoma de Galicia da aprobación do correspondente decreto autonómico, que regula a xestión dos programas estatais e a súa vez establece axudas propias autonómicas.

No último Plan estatal de vivenda aprobado polo Real decreto 233/2013, do 5 de abril, derivado da situación de crise económica que viviu España, só se contemplan axudas dirixidas ao alugamento e actuacións de rehabilitación. No establecen disposicións reguladoras das vivendas protexidas.

En consecuencia o citado Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, remítese ao Decreto 402/2009, do 29 de outubro, polo que deste xeito a efectos substantivos en Galicia aplícanse as disposicións do Plan estatal 2009-2012, como por exemplo respecto ao requisito de carecer de vivenda.

Actualmente, a tipoloxía das vivendas de protección autonómica ven determinada polos prezos máximos de venda e polos requisitos de ingresos dos potenciais adquirentes.

Así podemos distinguir as seguintes modalidades:

- VPA réxime especial: Requisitos de ingresos inferiores a 2,5 veces o IPREM.
- VPA réxime xeral: Requisitos de ingresos inferiores a 4,5 veces o IPREM.
- VPA réxime concertado: Requisitos de ingresos inferiores a 6,5 veces o IPREM.
- Como sinalabamos os requisitos de acceso as cláusulas obrigatorias dos contratos serán as resultantes da lexislación vixente e das normas estatais aplicables no momento da cualificación provisional. Ademais de conformidade coa disposición transitoria segunda onde se indica que as vivendas cualificadas definitivamente conforme calquera réxime de protección pública con anterioridade á entrada en vigor desta lei rexeranse polo disposto na súa normativa específica. Seralles en todo caso aplicable o indicado no artigo 58, relativo ás situacións excepcionais, e no artigo 61, relativo á descualificación das vivendas protexidas, agás que o previsto no réxime de protección consonte o que foron cualificadas fose máis favorable.

No artigo 58 establece o seguinte “Transcorridos tres anos desde a cualificación definitiva como vivendas de protección autonómica, sempre que se acredite fidedignamente no expediente o cumprimento do procedemento de adxudicación de vivendas protexidas polo sistema establecido regulamentariamente e non fose posible a súa adxudicación por falta de persoas adxudicatarias, o promotor poderá solicitar ao IGVS que, á vista das circunstancias concorrentes no expediente, autorice, para a totalidade ou parte da



XUNTA DE GALICIA

promoción, en función das vivendas que non se chegasen a adxudicar, a excepción do cumprimento dos requisitos de acceso ás vivendas protexidas, sempre que a vivenda destínese a domicilio habitual e permanente e mantéñanse os prezos máximos de venda ou renda durante a vixencia do réxime de protección. O promotor deberá proceder á devolución das axudas que recibise correspondentes a esas vivendas. Esta autorización farase constar na resolución de cualificación definitiva, mediante dilixencia”.

Respecto ao sinalado no artigo 61, xa referido en relación á extinción das vivendas protexidas compre recoller o matizado en relación ás vivendas de protección autonómica acollidas a financiamento estatal, nas que en relación a súa descualificación estarase ao que dispoña a correspondente normativa reguladora destas axudas.

Resumo de requisitos de acceso e cláusulas obrigadas nos contratos nos sucesivos plans de vivenda.

PLAN 2013-2016

(Real decreto 233/2013, do 5 de abril e o Decreto 18/2014, do 13 de febreiro)

REQUISITOS PARA A COMPRA E PARA O ALUGUEIRO:

Disposición adicional primeira do Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, establece que o réxime xurídico das vivendas será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e no seu defecto no citado Decreto 402/2009, do 29 de outubro.

En consecuencia có anterior as cláusulas e os requisitos son os mesmos que os establecidos para o Plan 2009-2012.

PLAN 2009-2012

(Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, pola que se regula o Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012)

REQUISITOS PARA COMPRA (Art. 3 RD 2066/2008):

- 1) Non ser titular do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou disfrute sobre algunha vivenda suxeita a protección pública en España.
- 2) Tampouco poderá ser titular dunha vivenda libre, salvo que fora privado do seu uso por causas non imputables ao interesado ou cando o valor da vivenda ou o dereito sobre a mesma determinado



XUNTA DE GALICIA

segundo o Imposto de Transmisións Patrimoniais non exceda do 40% do prezo da vivenda que se pretende adquirir. Este límite pasará a ser do 60% nos seguintes supostos:

- Persoas maiores de 65 anos, persoas dependentes ou con discapacidade recoñecida e as familias que as teñan ao cargo.
 - Familias numerosas, familias monoparentais con fillos, persoas separadas ou divorciadas ao corrente do pago de pensións alimenticias ou compensatorias.
 - Vítimas do terrorismo e mulleres vítimas de violencia de xénero.
- 3) Estar inscrito no Rexistro de demandantes de vivenda de Galicia
 - 4) Ingresos mínimos (0,7 IPREM).
 - 5) Non superar os ingresos familiares máximos dependendo do tipo de vivenda que se solicite (régime especial 2,5 veces IPREM, réxime xeral 4,5 veces IPREM, e réxime concertado 6,5 veces IPREM).
 - 6) Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

- 1) Non ser titular do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou disfrute sobre algunha vivenda suxeita a protección pública en España.
- 2) Tampouco poderá ser titular dunha vivenda libre, salvo que fora privado do seu uso por causas non imputables ao interesado ou cando o valor da vivenda ou o dereito sobre a mesma determinado segundo o Imposto de Transmisións Patrimoniais non exceda do 40% do prezo da vivenda que se pretende adquirir. Este límite pasará a ser do 60% nos seguintes supostos:
 - Persoas maiores de 65 anos, persoas dependentes ou con discapacidade recoñecida e as familias que as teñan ao cargo.
 - Familias numerosas, familias monoparentais con fillos, persoas separadas ou divorciadas ao corrente do pago de pensións alimenticias ou compensatorias.
 - Vítimas do terrorismo e mulleres vítimas de violencia de xénero.
- 3) Estar inscrito no Rexistro de demandantes de vivenda de Galicia
- 4) Non superar os ingresos familiares máximos dependendo do tipo de vivenda que se solicite (régime especial 2,5 veces IPREM, réxime xeral 4,5 veces IPREM, e réxime concertado 6,5 veces IPREM).
- 5) Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN (Art. 3 Rd 2066/2008)

- 1) Non ser titular do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou disfrute sobre algunha vivenda suxeita a protección pública en España.
- 2) Tampouco poderá ser titular dunha vivenda libre, salvo que fora privado do seu uso por causas non imputables ao interesado ou cando o valor da vivenda ou o dereito sobre a mesma determinado segundo o Imposto de Transmisións Patrimoniais non exceda do 40% do prezo da vivenda que se pretende adquirir. Este límite pasará a ser do 60% nos seguintes supostos:
 - Persoas maiores de 65 anos, persoas dependentes ou con discapacidade recoñecida e as familias que as teñan ao cargo.
 - Familias numerosas, familias monoparentais con fillos, persoas separadas ou divorciadas ao corrente do pago de pensións alimenticias ou compensatorias.
 - Vítimas do terrorismo e mulleres vítimas de violencia de xénero.
- 3) Estar inscrito no Rexistro de demandantes de vivenda de Galicia



XUNTA DE GALICIA

- 4) Non superar os ingresos familiares máximos dependendo do tipo de vivenda que se solicite (régime especial 2,5 veces IPREM, régime xeral 4,5 veces IPREM, e régime concertado 6,5 veces IPREM).
- 5) Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS (Art. 3 e 35 Rd 2066/2008):

- 1) Non ser titular do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou disfrute sobre algunha vivenda suxeita a protección pública en España.
- 2) Tampouco poderá ser titular dunha vivenda libre, salvo que fora privado do seu uso por causas non imputables ao interesado ou cando o valor da vivenda ou o dereito sobre a mesma determinado segundo o Imposto de Transmisións Patrimoniais non exceda do 40% do prezo da vivenda que se pretende adquirir. Este límite pasará a ser do 60% nos seguintes supostos:
 - Persoas maiores de 65 anos, persoas dependentes ou con discapacidade recoñecida e as familias que as teñan ao cargo.
 - Familias numerosas, familias monoparentais con fillos, persoas separadas ou divorciadas ao corrente do pago de pensións alimenticias ou compensatorias.
 - Vítimas do terrorismo e mulleres vítimas de violencia de xénero.
- 3) Estar inscrito no Rexistro de demandantes de vivenda de Galicia
- 4) Ingresos máximos (Art. 30.5 Decreto 402/2009)
- 5) Respecto dos aloxamentos para colectivos vulnerables, deberán ser ocupados por persoas que estean nalgunha destas situacións:
 - As unidades familiares con ingresos que non excedan de 1,5 veces o IPREM.
 - Os xóvenes menores de 35 anos e persoas maiores de 65 anos.
 - As vítimas de terrorismo e da violencia de xénero.
 - Os afectados por situacións catastróficas.
 - As persoas dependentes ou con discapacidade e as familias que as teñan ao seu cargo.
 - As persoas separadas ou divorciadas ao corrente do pago das pensións.
 - As persoas sen fogar ou procedentes do chabolismo.
- 6) Respecto dos aloxamentos para colectivos específicos, deberán ser ocupados por persoas da comunidade universitaria ou investigadores e científicos.
- 7) Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

CLÁUSULAS OBRIGATORIAS DOS CONTRATOS:

a) Con carácter xeral:

1. Que a vivenda está suxeita ás prohibicións e limitacións do réxime de protección previsto neste decreto e no Real decreto 2066/2008, e, por conseguinte, as condicións de utilización serán as sinaladas na cualificación definitiva, dedicarse a residencia habitual e permanente da persoa adquirente, adxudicataria ou arrendataria e os prezos de venda ou renda non poderán exceder dos límites establecidos.
2. Que a persoa adquirente, adxudicataria ou arrendataria se obriga a ocupar a vivenda no prazo máximo de dous meses a partir da entrega de chaves, salvo que medie xusta causa.
3. Que a persoa vendedora ou arrendadora se obriga a entregar á persoa adquirente ou arrendataria un exemplar do contrato, debidamente visado pola Área Provincial do IGVS.

b) Con carácter específico para os contratos de compravenda ou adxudicación:



XUNTA DE GALICIA

1. Que a persoa vendedora se obriga a elevar a escritura pública o contrato de compravenda ou adxudicación no prazo de tres meses a partir da data de cualificación definitiva da vivenda ou da do contrato, se for posterior.
 2. Que os gastos concernentes á declaración de obra nova e división horizontal, así como os de constitución e división do crédito hipotecario serán, en todo caso, por conta da persoa promotora da vivenda.
 3. Que a persoa adquirente poderá instar a resolución do contrato no caso de denegación da cualificación definitiva da vivenda.
 4. Que a persoa adquirente ou adxudicataria non poderá transmitir *inter vivos* a vivenda nin ceder o seu uso por ningún título, durante o prazo de 10 anos desde a data de formalización da adquisición, salvo autorización emitida pola Área Provincial do IGVS con base en xusta causa. Se se autorizase a transmisión requirirase a cancelación do préstamo e, se se obtiveron axudas financeiras estatais ou autonómicas, o seu reintegro incrementadas nos intereses legais.
- c) Con carácter específico para os contratos de arrendamento:
1. Que o subarrendamento total ou parcial da vivenda dará lugar á resolución do contrato.
 2. Que a vivenda se entrega coa alta nos servizos básicos de auga, gas e/ou electricidade.
 3. A obriga de incluír tales cláusulas será directamente exixida ás persoas vendedoras e arrendadoras das vivendas.

PLAN 2005-2008

Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan Estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda.

Real decreto 14/2008, do 11 de xaneiro, polo que se modifica o Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan Estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda.

Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005-2008.

Decreto 145/2006, do 27 de xullo, polo que se modifica o Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005-2008

Decreto 179/2007, do 6 de setembro, polo que se modifica o Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda por conta da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005-2008.

Decreto 115/2008, do 29 de maio, polo que se modifica o Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005-2008 e o Decreto 48/2006, do 23 de febreiro, polo que se regula o programa de vivenda en aluguer

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Art. 17 Rd 801/2005:



XUNTA DE GALICIA

1. Para acceder en propiedade ás vivendas protexidas para venda e ás usadas a que se refire o artigo 27, os beneficiarios deben desfrutar duns ingresos familiares que correspondan aos seguintes baremos:
 - a) Que non excedan 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de prezo concertado.
 - b) Que non excedan 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de prezo xeral ou de vivendas usadas.
 - c) Que non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de réxime especial.
2. Ademais dos ingresos a que se refire o número anterior, as persoas que desexen acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás vivendas usadas non poden ser titulares do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou de disfrute sobre outra vivenda suxeita a réxime de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal da vivenda por motivo de realoxamentos baixo o control de organismos públicos, a que se refire o artigo 13.1.
3. Os que desexen acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás vivendas usadas tampouco poden ser titulares dunha vivenda libre cando o seu valor, determinado de acordo coa normativa do imposto sobre transmisións patrimoniais, exceda o 40 por 100 do prezo máximo total de venda da vivenda obxecto da actuación protexida.

Este valor elevarase ao 60 por 100 nos seguintes supostos:

- a) Cando se trate de familias numerosas e necesiten adquirir unha vivenda de maior superficie polo incremento do número de membros da súa unidade familiar.
- b) No caso de persoas maiores de 65 anos, das persoas con discapacidade ou de vítimas da violencia de xénero ou do terrorismo.

Art. 13.7 Rd 801/2005: A venda e adjudicación (tamén arrendamento) das vivendas deberásenlles efectuar a demandantes inscritos nos rexistros públicos previstos o efecto.

Art. 19 D 18/2006: Deberá acreditarse que os ingresos familiares non sexan inferiores a 0,7 veces o IPREM. Para o cómputo destes ingresos non serán de aplicación os coeficientes multiplicativos correctores establecidos nos apartados 1 e 2 do artigo 11 deste decreto.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 33.7-8:

Se a cualificación é de renda básica: ingresos \leq 5,5 IPREM

Se a cualificación é de renda concertada: ingresos \leq 6,5 IPREM

Non ser titulares do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou de disfrute sobre outra vivenda suxeita a protección pública. Tampouco dunha vivenda libre na mesma localidade, salvo que non dispoñan do dereito de uso ou disfrute. En todo caso, se exceptuarán os inquilinos acollidos aos supostos de cesión temporal (a saber: vítimas da violencia de xénero, emerxencia social, afectados por actuacións de remodelación ou rehabilitación efectuadas por organismos públicos en barrios ou zonas sempre que delas derive a necesidade de proceder a realoxamentos temporais de toda ou parte da poboación correspondente) e os incluídos en programas de vivendas universitarias, vivendas para persoas maiores, para persoas con discapacidade e para vítimas de violencia de xénero.



XUNTA DE GALICIA

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Requisito de ingresos (Art. 18-19 D 18/2006)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Art. 40 D 18/2006: só poderán ser cedidos en arrendamento a persoas maiores de 60 anos e a xente xoven con idades comprendidas entre os 18 e 35 anos, sempre que os seus ingresos ou os da unidade familiar á que pertencen non superen os 5,5 veces o IPREM no suposto de persoas maiores de 60 anos e non superen 3,5 veces o IPREM cando se trate de xóvenes con idades comprendidas entre os 18 e os 35 anos.

Art. 42 D 18/2006: Cando sexan promovidos pola universidade ou entidades ou empresas que con ela colaboren, xa sexan de titularidade pública ou privada, e se destinen a estudantes universitarios, serán os fixados no artigo 40 (a saber: non superar 3,5 IPREM), se poden acreditar ingresos propios e, de non ser así, ditos límites non superarán 5,5 veces o IPREM da unidade familiar á que pertencen.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia (entrada en vigor o 14-08-2012) en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

CLÁUSULAS OBRIGATORIAS DOS CONTRATOS:

Art. 28 D 18/2006: Os contratos de compraventa ou adxudicación e arrendamento e, no seu caso, as escrituras públicas de declaración de obra nova, nos supostos de promoción individual para uso propio, deberán incluír as seguintes cláusulas:

a) Con carácter xeral:

1. Que a vivenda está suxeita ás prohibicións e limitacións do réxime de protección previsto neste Decreto e no Real Decreto 801/2005, de 1 de xullo e, por conseguinte, as condicións de utilización serán as sinaladas na declaración definitiva, se adicará a residencia habitual e permanente do adquirente, adxudicatario ou arrendatario e os prezos de venda ou renda non poderán exceder dos límites establecidos.
2. Que o adquirente, adxudicatario ou arrendatario se obriga a ocupar a vivenda no prazo máximo de tres meses a partir da entrega de chaves, salvo que medie xusta causa.
3. Que o vendedor ou arrendador se obriga a entregar ao adquirente o arrendatario un exemplar do contrato, debidamente visado pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo.

b) Con carácter específico para os contratos de compraventa ou adxudicación:

1. Que o vendedor se obriga a elevar a escritura pública o contrato de compraventa ou adxudicación no prazo de tres meses a partir da data de declaración definitiva da vivenda ou do contrato, se fora posterior, salvo que dito prazo sexa prorrogado pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo.



XUNTA DE GALICIA

2. Que os gastos concernientes á declaración de obra nova e división horizontal, así como os de constitución e división do crédito hipotecario, serán en todo caso a conta do promotor da vivenda.
3. Que o adquirente poderá instar a resolución do contrato no caso de denegación da declaración definitiva da vivenda.
4. Que adquirente non poderá transmitir *inter vivos* a vivenda nin ceder o seu uso por ningún título, durante o prazo de 10 anos desde a data de formalización da adquisición, salvo nos supostos previstos nos [apartados 3, 4 e 5 do artigo 13](#) do Real decreto 801/2005, de 1 de xullo.

c) Con carácter específico para os contratos de arrendamento:

Que o subarrendo total ou parcial da vivenda dará lugar á resolución do contrato.

PLAN 2002-2005

Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005.

Real decreto 1042/2003, do 1 de agosto, polo que se modifica o Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005, e se crean os municipios singulares do grupo 0 a efectos da adquisición de vivenda protexida.

Real decreto 1721/2004, do 23 de xullo, polo que se modifica o Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005, e se crean nova liñas de actuacións protexidas para fomentar o arrendamento de vivendas.

Decreto 199/2002, do 6 de xuño, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, para o período 2002-2005.

Decreto 233/2004, do 23 de setembro, polo que se modifica o Decreto 199/2002, do 6 de xuño, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, para o período 2002-2005, e se integra o Decreto 35/2004, do 6 de febreiro, polo que se regulan as subvencións aos arrendatarios no marco do programa bolsa de vivenda en aluguer do Instituto Galego da Vivenda e Solo

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Art. 16 D 199/2002: son vivendas de protección autonómica as vivendas de protección pública de nova construción declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, destinadas a domicilio habitual e permanente de adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio ou arrendatarios cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 veces o SMI.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012 en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 16 D 199/2002: son vivendas de protección autonómica as vivendas de protección pública de nova construción declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, destinadas a domicilio habitual e



XUNTA DE GALICIA

permanente de adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio ou arrendatarios cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 veces o SMI.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 16 D 199/2002: son vivendas de protección autonómica as vivendas de protección pública de nova construción declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, destinadas a domicilio habitual e permanente de adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio ou arrendatarios cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 veces o SMI.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Art. 23 D 199/2002: só poderán ser cedidos en arrendamento a persoas maiores de 60 anos e a xóvenes con idades comprendidas entre os 18 e 35 anos, sempre que os seus ingresos ou os da unidade familiar á que pertencen non superen os 5,5 veces o IPREM no suposto de persoas maiores de 60 anos e non superen 3,5 veces o IPREM cando se trate de xóvenes con idades comprendidas entre os 18 e os 35 anos.

Art. 25 D 199/2002: Cando sexan promovidos pola universidade ou entidades ou empresas que con ela colaboren, xa sexan de titularidade pública ou privada, e se destinen a estudantes universitarios, os límites de ingresos para xóvenes con idades comprendidas entre 18 e 35 anos a que se refire o artigo 23, non se terán en conta.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

CLÁUSULAS OBRIGATORIAS DOS CONTRATOS:

Art. 19.4 D 199/2002: Os contratos de compravenda e arrendamento das vivendas de protección autonómica deberán incluír as seguintes cláusulas:

- a) Que a vivenda se utilice como domicilio habitual e permanente do adquirente, adxudicatario ou arrendatario e os prezos de venda, ou renda non excedan dos límites establecidos.
- b) Que o adquirente ou arrendatario se obrigue a ocupar a vivenda no prazo máximo de tres meses a partir da entrega de chaves, salvo que medie xusta causa.
- c) Que o vendedor ou arrendador se obrigue a poñer a disposición do adquirente ou arrendatario un exemplar do contrato, debidamente visado pola delegación provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- d) Nos contratos de arrendamento, que o subarrendo total ou parcial da vivenda dará lugar á resolución do contrato.
- e) Se o promotor percibe dos adquirentes ou adjudicatarios antes ou durante o período de construción parte do prezo das vivendas, deberá facerse constar esta circunstancia nos contratos de compravenda ou adxudicación.



XUNTA DE GALICIA

Real decreto 1186/1998, do 12 de xuño, sobre medidas de financiamento de actuacións en materia de vivenda e solo do Plan 1998-2001.

Real decreto 1190/2000, do 23 de xuño, polo que se modifica o Real decreto 1186/1998, do 12 de xuño, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo.

Real decreto 115/2001, do 9 de febreiro, polo que se modifica o Real decreto 1186/1998, do 12 de xuño, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do plan 1998-2001, e se establece a axuda estatal directa á entrada.

Decreto 345/1998, do 20 de novembro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia que regula a xestión das previstas no R.D. 1186/1998, do 12 de xuño, para o período 1998-2001.

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Art. 15 RD 1186/1998 e 4 D 345/1998: Se consideran vivendas de protección pública as vivendas calificadas de protección oficial ou declaradas protexidas.

Estas vivendas se destinarán a residencia habitual e permanente de adquirentes, adxudicatarios, promotores individuais para uso propio ou arrendatarios, cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 millóns de pesetas e no suposto de vivendas de protección oficial de réximen especial, de 2,5 millóns de pesetas. (Non se ponderan pois o artigo 14 do Rd 1186/1998 indica que a ponderación é para o financiamento cualificado).

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 15 RD 1186/1998 e 4 D 345/1998: Se consideran vivendas de protección pública as vivendas calificadas de protección oficial ou declaradas protexidas.

Estas vivendas se destinarán a residencia habitual e permanente de adquirentes, adxudicatarios, promotores individuais para uso propio ou arrendatarios, cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 millóns de pesetas e no suposto de vivendas de protección oficial de réximen especial, de 2,5 millóns de pesetas. (Non se ponderan pois o artigo 14 do Rd 1186/1998 indica que a ponderación é para o financiamento cualificado).

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 15 Rd 1186/1998 e 4 D 345/1998: Se consideran vivendas de protección pública as vivendas calificadas de protección oficial ou declaradas protexidas.

Estas vivendas se destinarán a residencia habitual e permanente de adquirentes, adxudicatarios, promotores individuais para uso propio ou arrendatarios, cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 millóns de pesetas e no suposto de vivendas de protección oficial de réximen especial, de 2,5 millóns de



XUNTA DE GALICIA

pesetas (Non se ponderan pois o artigo 14 do RD 1186/1998 indica que a ponderación é para o financiamento cualificado).

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Art. 24 D 345/1998: Os aloxamentos só poderán ser cedidos en arrendamento a persoas maiores de 60 anos e xóvenes con idades comprendidas entre os 18 e 35 anos sempre que os seus ingresos ou os da unidade familiar á que pertencen non superen 5,5 millóns de pesetas no suposto de persoas maiores de 60 anos e non superen os 3,5 millóns de pesetas cando se trate de xóvenes con idades comprendidas entre 18 e os 35 anos.

Art. 26 D 345/1998: Cando sexan promovidos pola universidade ou entidades ou empresas que con ela colaboren, xa sexan de titularidade pública ou privada, e se destinen a estudantes universitarios, os límites de ingresos para xóvenes con idades comprendidas entre 18 e 30 anos a que se refire o artigo 24, non se terán en conta.

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

CLÁUSULAS OBLIGATORIAS DOS CONTRATOS DAS VIVENDAS DECLARADAS PROTEXIDAS:

Art. 20 D 345/1998: Os contratos de compravenda e arrendamento das vivendas declaradas protexidas deberán incluír as seguintes cláusulas.

- a) Que a vivenda se utilice como domicilio habitual e permanente do adquirente, adxudicatario, promotor para uso propio ou arrendatario e os prezos de venda ou renda non excedan dos límites establecidos.
- b) Que o adquirente ou arrendatario se obrigue a ocupar a vivenda no prazo máximo de tres meses a partir da entrega de chaves, salvo que medie xusta causa.
- c) Que o vendedor ou o arrendador se obrigue a poñer a disposición do adquirente ou arrendatario un exemplar do contrato, debidamente visado pola Delegación Provincial do Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- d) Nos contratos de arrendamento, que o subarrendo total ou parcial da vivenda dará lugar á resolución do contrato.
- e) Se o promotor percibe dos adquirentes ou adxudicatarios antes ou durante o período de construción parte do prezo das vivendas, deberá facerse constar esta circunstancia nos contratos de compravenda ou adxudicación.

PLAN 1996-1998

Real decreto 2190/1995, do 28 de decembro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexibles en materia de vivenda e solo para o período 1996-1999.

Real decreto 1/1997, do 10 de xaneiro, polo que se modifica parcialmente o Real decreto 2190/1995, do 28 de decembro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexibles en materia de vivenda e solo para o período 1996-1998.

REQUISITOS PARA COMPRAR:



XUNTA DE GALICIA

Art. 2 RD 2190/1995: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán, no seu caso, a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa calificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces o SMI.

(A ponderación indicase no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 2 Rd 2190/1995: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán, no seu caso, a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa calificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces o SMI.

(A ponderación se indica no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 2 Rd 2190/1995: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán, no seu caso, a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa calificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces o SMI.

(A ponderación se indica no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Non hai aloxamentos protexidos

PLAN 1992-1995

Real decreto 1932/1991, do 20 de decembro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexibles en materia de vivenda do Plan 1992-1995.

Real decreto 1668/1991, do 15 de novembro, sobre financiamento de actuacións protexibles en materia de solo con destino preferente a vivenda de protección oficial.



XUNTA DE GALICIA

Real decreto 1563/1992, do 18 de decembro, polo que se modifica o Real decreto 2076/1979, do 20 de xullo, e se establecen as condicións que deben cumprir as vivendas rematadas ou en construción que se acollan ao réxime de vivendas de protección oficial.

Real decreto 727/1993, do 14 de maio, sobre o prezo das vivendas de protección oficial de promoción privada.

Real decreto 726/1993, do 14 de maio, polo que se regula o financiamento de actuacións protexibles en materia de rehabilitación de inmobles e se modifica determinados artigos do Real decreto 1932/1991, do 20 de decembro.

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Art. 2 RD 1932/1991: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa cualificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos ponderados ata 5,5 veces o SMI. (A ponderación se indica no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 2 RD 1932/1991: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa cualificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos ponderados ata 5,5 veces o SMI. (A ponderación se indica no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Art. 2 Rd 1932/1991: As actuacións en materia de vivenda ... se acollerán a algún dos seguintes rexímenes, a efectos da súa cualificación como vivendas de protección oficial:

- a) Especial, cando se trate de actuacións levadas a cabo para destinatarios con ingresos ponderados que non excedan de 2,5 veces o SMI.
- b) Xeral, cando se trate de actuacións para destinatarios con ingresos ponderados ata 5,5 veces o SMI. (A ponderación se indica no art. 10)

Debe terse en conta a disposición transitoria segunda da Lei 8/2012, en relación co artigo 58 sobre excepción do cumprimento dos requisitos de acceso.

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:



Non hai aloxamentos protexidos

PLAN 1978-1991

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Non hai

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Non hai

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Non hai

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Non hai aloxamentos protexidos

CLÁUSULAS OBRIGATORIAS:

Non hai

PLAN 1968-1977

REQUISITOS PARA COMPRAR:

Non hai

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS CUALIFICADAS PARA ARRENDAMENTO ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Non hai

REQUISITOS PARA ALUGAR AS VIVENDAS PROTEXIDAS ACOLLIDAS A ESTE PLAN:

Non hai

REQUISITOS PARA OCUPAR OS ALOXAMENTOS PROTEXIDOS:

Non hai aloxamentos protexidos

CLÁUSULAS OBRIGATORIAS:

Art. 115 Decreto 2114/1968: Nos contratos traslativos de dominio e de cesión de uso de Vivendas de Protección Oficial consignaranse expresamente:

1. Os datos do DNI dos contratantes e dos familiares que convivan co adquirente ou cesionario, con mención do seu domicilio legal.
2. Que a vivenda obxecto da transmisión están suxeitas ás prohibicións e limitacións derivadas do réxime de VPO e, por conseguinte que as condicións de utilización serán as sinaladas na calificación definitiva que, os prezos de venda ou renda non poderán exceder dos límites sinalados neste regulamento e que a vivenda haberá de utilizarse como domicilio habitual e permanente segundo dispón o artigo 107 deste regulamento.



XUNTA DE GALICIA

3. Que o adquirente ou cesionario se compromete a manter a vivenda en bo estado de conservación, policía e hixiene na forma e medida que lle sexa imputable tal obrigaón, de acordo coas prescricións deste regulamento e no caso de que a destine a uso propio, a non utilizar simultaneamente, por calquera título, ningunha outra vivenda construída con protección oficial, ben sexa como propietario, inquilino ou usuario.

Cuestión específicas de interese das vivendas protexidas

- ¿Qué sucede coa prohibición de dispoñer da vivenda no prazo de 10 anos, tradicionalmente esixido en todos os plans de vivenda se o comprador inicial amortiza o préstamo hipotecario nun prazo inferior aos citados 10 anos? ¿Perde a vivenda a condición de protexida antes de 10 anos?

A prohibición de dispoñer nos 10 primeiros anos segue sendo de aplicación ás vivendas protexidas dado que o seu réxime non se extingue precisamente polo feito da amortización do préstamo dentro deste prazo, aínda que efectivamente estivera vinculada ao financiamento da vivenda por parte do adquirente inicial.

A limitación á facultade de dispoñer poderase exceptuar nos casos específicos previstos no propio plan de vivenda ou na lexislación autonómica.

Esta interpretación é acorde coa finalidade de evitar que o comprador dunha vivenda protexida se enriqueza indebidamente comprando unha vivenda con prezo limitado, con importantes exencións fiscais e que a venda libremente por un prezo superior.

- Autorizacións de venda

Nas transmisións de vivendas de protección autonómica debe esixirse o pertinente documento administrativo de autorización da venda en que o IGVS autorice a venda previa solicitude do vendedor onde conste o prezo máximo de venda, o cumprimento dos requisitos do novo adquirente, a renuncia ao dereito de tanteo e retracto e o mantemento da condición de vivenda protexida.

Se a vivenda perdeu a súa condición de protexida por transcurso do prazo de duración do seu réxime xurídico ou por descualificación, por razóns de seguridade xurídica e para salvagardar os intereses do futuro comprador, deberá constar no expediente a oportuna declaración administrativa de liberdade de réxime xurídico de protección.

- Visado de contratos

Tal como recolle o artigo 68 da Lei 8/2012, os contratos de arrendamento e de transmisión das vivendas protexidas deberán conter as cláusulas que se determinen regulamentariamente e presentarse para o seu visado ante o IGVS mentres duren o seu réxime legal de protección. Para o acceso ao rexistro das compravendas que afecten ás vivendas protexidas deberá esixirse o visado do correspondente contrato privado de transmisión da vivenda, ou no seu caso, da escritura pública de compravenda, como garantía de que a citada transmisión recolle todas as cláusulas e requisitos que lle afectan. Así como, que se respectan os límites de prezos da venda e que o adquirente cumpre os requisitos de ingresos e os demais esixidos para beneficiarse dunha vivenda que gozou de importantes axudas.



CONSELLERÍA DE
INFRAESTRUTURAS E VIVENDA

XUNTA DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO