

Tipos de VPO. Proceso y trámites para la descalificación.

1.- CONCEPTO VIVIENDA DE VPO

2.- TIPOS DE VIVIENDA DE VPO

3.- QUIEN PUEDE ACCEDER A UNA VIVIENDA DE VPO

4.- DESCALIFICACION DE VIVIENDA DE VPO

5.- PASOS PARA DESCALIFICAR LA VIVIENDA DE VPO



Especialistas en Peritación
de Inmuebles para
JUZGADOS Y TRIBUNALES

Bretón
Expertos Inmobiliarios
www.inmobreton.com

BLANCO LANUZA, S.L.

1.- CONCEPTO VIVIENDAS DE VPO

Las **Viviendas de Protección Oficial, VPO**, son aquellas viviendas en las que las Administraciones públicas ayudan o subvencionan su construcción o adquisición aportando bien sea el suelo, bien la edificación o bien su financiación, mediante préstamos cualificados. Las viviendas de protección oficial serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente del comprador teniendo una superficie útil máxima y cumpliendo las condiciones, especialmente respecto a precios y calidades, que se señalan en las normas que las regulan tiene como objeto permitir a personas con un nivel de renta inferior a la media el acceso a viviendas, mediante la puesta a su disposición de un determinado número de ellas a un precio por debajo del normal del mercado, facilitando, a su vez, la adquisición de dichas viviendas mediante la concesión de determinadas ayudas y beneficios fiscales.

La competencia en materia de vivienda se cedió en exclusiva a las Comunidades Autónomas por lo que la competencia legislativa de desarrollo corresponde a ellas.

2.- TIPOS DE VIVIENDAS DE VPO

La construcción de Viviendas de Protección Oficial puede realizarse mediante:

Promoción Pública: es la efectuada, siempre sin ánimo de lucro, por el Estado y los Entes autonómicos competentes. Su acceso, generalmente está restringido a las familias cuyos ingresos anuales máximos sean inferiores a 5,5 veces el IPREM. La superficie útil máxima no podrá exceder de 90 metros cuadrados. Estas viviendas por regla general no se pueden descalificar durante un número de años (de 10 a 50 años). En otros casos las comunidades autónomas no permiten en ningún sentido la descalificación de las mismas. Sólo podrán ser destinadas a vivienda habitual y permanente del comprador. Dependiendo de la Comunidad Autónoma existen distintas tipologías de viviendas de promoción pública así por ejemplo aquellas con **precio limitado, VPPL**, son viviendas que no superan los 150m² y está sujeta a un precio legal máximo de venta. **Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)**, sujeta a una renta mensual máxima.

Vivienda de Precio Tasado (VPT), destinadas únicamente a la compra, si bien se permite que los propietarios de estas viviendas las puedan alquilar, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas.

Promoción Privada: puede realizarse por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro. Las administraciones públicas, aportan o bien la edificación o bien el terreno o, la financiación, pero su construcción, se efectúa a través de cooperativas o promotoras privadas, con aportaciones económicas, no exigiendo requisitos económicos a los adjudicatarios, solo que no tenga ninguna vivienda en propiedad. Las limitaciones de disponibilidad en este tipo de viviendas, descalificarlas, venderlas, alquilarlas, son menores, pueden no obligar a vivir en ellas, pudiendo no establecer ningún periodo de tiempo o alguno corto, entre 5 a 10 años, para descalificarlas y así venderlas o alquilarlas a precio tasado.

3.- QUIEN PUEDE ACCEDER A UNA VIVIENDA DE VPO

¿Puede acceder todo el mundo a una vivienda de VPO?, evidentemente no, pues tendrá que cumplir una serie de requisitos.

Dependerá del plan de vivienda en el que se inserte la vivienda de VPO en función de la Comunidad Autónoma, Habitualmente se exigen los siguientes requisitos:

- 1.- El adquirente tiene que ser persona física.
- 2.- No ser propietario de otra vivienda en propiedad.
- 3.- Ingresos familiares mínimos. Habitualmente los ingresos de la unidad familiar no podrán ser superiores al 5,5 veces el IPREM.
- 4.- Encontrarse inscrito como demandantes de viviendas protegidas.
- 5.- No haber obtenido ayudas financieras de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez últimos años.
- 6.- Destinarla a vivienda habitual y permanente.

4.- DESCALIFICACION DE LA VIVIENDA DE VPO

La posibilidad de descalificación depende de la normativa de acuerdo a la que se haya calificado la vivienda. Si fueron los planes de vivienda estatales será necesario acudir a éstos para comprobar si las viviendas son descalificables y en qué plazos; si no fue así y la calificación se realizó de acuerdo a normativa autonómica será necesario acudir a ésta.

Se puede proceder a su descalificación bien por el transcurso del tiempo, es decir, **una vez transcurridos los años de calificación, la vivienda se convertirá en libre, o bien, antes del transcurso legal previsto en la normativa solicitando su descalificación voluntaria cuando no han transcurrido los años previstos en la normativa** para convertirse automáticamente en libre. Existen distintos plazos dependiendo de la tipología de vivienda de VPO de la que se trate y del plan normativo en el que se inserte. El tiempo de calificación oficial puede ser de entre 10 años hasta 50 años. Así dependiendo de la normativa que regule la vivienda el periodo de calificación, a modo de ejemplo sería:

Viviendas que datan de 1922, las llamadas casas baratas reguladas por el Real Decreto 8 de julio de 1922, cuyo régimen es de 50 años desde su terminación.

Las viviendas de Renta Limitada de 1925 y siguientes, reguladas por del Real Decreto Legislativo de 29 de julio de 1925, cuya duración es de 20 años desde su calificación definitiva.

Las viviendas Protegidas de 1939 en adelante, reguladas por la Ley de 19 de abril de 1939 cuya duración es de 20 años desde la calificación definitiva.

Las llamadas viviendas Sociales de 1954 y siguientes reguladas por la Ley de 14 de mayo de 1954 cuya duración es de 20 años desde la calificación definitiva.

Las viviendas de Renta Limitada de 1954 reguladas por la Ley de 15 de julio de 1954 cuya duración es de 20 años desde la calificación definitiva.

Las llamadas viviendas Subvencionadas de la Ley de 13 de noviembre de 1957 cuya duración es de 20 años desde la calificación definitiva.

A partir de 1961 la duración sería de 20 años desde la calificación definitiva (Ley de 23 de diciembre de 1961).

Las viviendas de Protección Oficial posteriores a 1969, tendrán una duración de 50 años desde su calificación definitiva.

Las viviendas a partir de 1978 tendrán una duración de 30 años desde su calificación definitiva. (Real Decreto-ley 31/1978). Cabe la descalificación voluntaria sin límite temporal.

Con posterioridad a 1978 y atendiendo a los distintos planes de viviendas donde se inserte la Vivienda de Protección Oficial el periodo será por regla general de 30 años a contar desde su calificación definitiva. En muchos casos cabe la descalificación voluntaria sin limite temporal (Plan de Vivienda 1981-1983; Plan de Vivienda 1984-1987; Plan de Vivienda 1988-1992, Plan de Vivienda 1992-1995, Plan de Vivienda 1996-1999; plan de vivienda de 1998- 2001 (se prohíbe la descalificación voluntaria durante los primeros 15 años a contar desde su calificación definitiva). En las viviendas protegidas acogidas a la financiación cualificada del Plan de Vivienda 2002-2005, para poder solicitar y obtener la descalificación voluntaria de la vivienda debe haber

transcurrido un plazo de quince años desde que fue concedida la calificación. En cuanto a los planes posteriores, Planes de Vivienda 2005-2008 y 2009-2012 tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de treinta años, contado desde su calificación definitiva.

5.- PASOS PARA DESCALIFICAR DE FORMA VOLUNTARIA LA VIVIENDA

A grandes rasgos, pues dependerá de cada Comunidad Autónoma, los pasos que se deberán de dar para convertir la vivienda de protección pública en libre serán:

En primer lugar, tendremos que **comprobar el número de expediente de cédula de calificación definitiva**. ¿Dónde podemos obtener esa información? En la escritura de compraventa. Con ello podemos averiguar el plan en el que se inserta la vivienda y si han transcurrido los años o no para su descalificación automática. En caso negativo, **de no haber transcurrido los años necesarios, tendremos que comprobar si admite descalificación o no, y en caso de admitir tal descalificación el tiempo que debe de haber transcurrido para poder solicitarla**. Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, una vivienda de VPO de precio básico del año 2006 posee una duración de régimen legal de 20 años, permitiendo la normativa que transcurridos los primeros 15 años desde su calificación definitiva se pueda solicitar la descalificación voluntaria, sin embargo, en el caso de tratarse de viviendas de VPO de precio

limitado cuya duración del régimen legal es de 30 años no se permitirá su descalificación voluntaria. Toda esta información la vamos a encontrar en la normativa que lo regula, es decir, en la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Una vez comprobado tales extremos, siempre y cuando se permita su descalificación voluntaria, el titular o titulares del inmueble **deberán de presentar una solicitud al servicio territorial competente donde se pida la descalificación voluntaria** del inmueble y además en la mayoría de los casos se tendrá que argumentar la causa, es decir, en la solicitud se debe **explicar las causas por las cuales se solicita con anticipación la descalificación** de la vivienda. Además, en esa solicitud por regla general se deberá de aportar los datos del comprador y el precio por la cual se vende la vivienda.

El servicio territorial competente, **procederá a efectuar el cálculo de las cantidades que tendrá que devolver el propietario, que generalmente será el importe de las ayudas recibidas en su día, incrementadas con los intereses legales devengados.**

Igualmente deberán ser objeto de devolución al ayuntamiento correspondiente los beneficios fiscales que se hubieren obtenido como consecuencia de la protección de la vivienda (bonificación de la licencia municipal o del impuesto de plusvalía, bonificación del impuesto de actos jurídico documentados, etc.). Una vez realizados los cálculos el organismo competente lo comunicará al interesado, así como la entidad bancaria en la que debe efectuar el ingreso. **El propietario dispondrá de un plazo que le otorgará la Administración de posiblemente diez o quince días para ingresar en la cuenta o cuentas bancarias que se le hayan indicado los importes que tenga que devolver. Una vez acreditado el pago el organismo encargado procederá a la resolución de la descalificación. Si en ese plazo no se ha realizado el pago del importe correspondiente no se podrá descalificar la vivienda.**

A la solicitud, que normalmente conlleva una tasa para su presentación se tendrá que acompañar en la mayoría de los casos la siguiente **documentación:**

- 1.- Solicitud de descalificación
- 2.- Nota simple y nota extensa literal. Extensa del Registro de la Propiedad es una nota parecida a la nota simple

informativa, pero con una diferencia, la nota simple informativa contiene un extracto del contenido del Registro de la Propiedad relativo a una finca, y por tanto tiene un contenido mas resumido, y **la Nota Literal Extensa recoge toda la vida de la finca, ya que es una fotocopia literal de los Libros de Registro. Es decir, cuando se accedió al registro por primera vez, distintas transmisiones. En otras comunidades solicitan la escritura pública de compraventa.**

3.- DNI del titular o titulares.

4.- Documento que acredite la calificación definitiva de la vivienda de protección oficial.

5.- Certificados de pago de las tasas administrativas.

6.- Certificados emitidos por las entidades bancarias de cancelación del préstamo hipotecario

7.- Demostrar la residencia habitual en los últimos años.

Generalmente los últimos cinco años.

El plazo con el que cuenta la administración para resolver habitualmente es de cinco meses a contar desde la presentación de la solicitud. Si en ese periodo no contesta la administración se entenderá desestimada la petición. La desestimación puede venir motivada por distintas razones, así por tratarse de viviendas

que no se encuadran en la categoría de descalificables, incumplimiento de los requisitos. etc...

En el caso de que la administración resuelva a favor tendrá el titular que inscribir la resolución de la descalificación en el Registro de la Propiedad.

Fuente:
[apivirtu\\$IJ](#)

Bretón
Expertos Inmobiliarios
www.inmobreton.com