

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

3551 *Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.*

Se hace saber a todos los ciudadanos de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos de Euskadi, particulares y autoridades que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, 25 de abril de 1988.–El Lehendakari, José Antonio Ardanza Garro.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La política en materia de Viviendas de Protección Oficial trata de satisfacer las necesidades de alojamiento de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, atendiendo a sus circunstancias económicas as cargas familiares, con el fin de apoyar y ayudar a quien más lo necesite.

Para ello, el adquirente goza de una serie de ventajas como son: precios limitados, exenciones fiscales, financiación a fondo perdido, etc..., que permiten la regularización de un precio asequible controlado en base a un gran esfuerzo económico de la Comunidad que lo realiza con el objeto de ayudar a los más necesitados y contribuir a solucionar el problema del alojamiento.

Es objetivo del Gobierno Vasco velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones vigentes que aseguren los fines mencionados, así como posibilitar mediante los mecanismos oportunos la consecución de la mayor rentabilidad social posible, en cada momento de las inversiones que realiza. En este último sentido la presente ley busca la implantación de un marco normativo en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, merced al cual puedan evitarse, de un lado, las posibilidades de fraude por sobreprecio en la primera y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial, y, de otro posibilitase a su vez la satisfacción del interés público controlando a los destinatarios de dichas viviendas en las que se ven afectados importantes recursos públicos y contribuyendo a la creación de una auténtica oferta privada de viviendas a precio establecido dentro de los límites de la legislación de Protección Oficial, que se añada a la oferta pública.

Es precisamente de esta última de donde se toma una de las garantías habituales de la Administración para con las viviendas directamente promovidas por ella, como son «los derechos de tanteo y retracto». Lógicamente tales derechos preferentes de adquisición pueden imponerse a partir de la intervención como parte transmitente en el negocio jurídico traslativo de la propiedad, pero en los supuestos de las Viviendas de Protección Oficial vendidas por los particulares, la aplicación de tales derechos hace precisa su constitución con rango de ley.

Son objeto de regulación de la presente ley el establecimiento e instauración de los derechos de tanteo y retracto, el procedimiento arbitrado para su ejercicio, y, por último, las consecuencias que puedan derivarse de la irregular aplicación de las prescripciones contenidas en el proyecto articulado.

La regulación de los derechos de tanteo y retracto supone un instrumento válido para regular ámbitos y relaciones no forzosamente civiles, que en manos de la Administración va a permitir desarrollar en plenitud la función social de la propiedad, posibilitando el

acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada a este respecto, a las clases sociales menos privilegiadas.

El ejercicio de dicho derecho preferente de adquisición dará lugar a un incremento de la Oferta Pública de la Vivienda, cuyo sistema de adjudicación se regulará reglamentariamente.

Asimismo, el cumplimiento y desarrollo del presente texto legal podrá facilitar la formación de un patrimonio público de viviendas que, de acuerdo con los presupuestos disponibles y con las necesidades existentes, permita al Gobierno Autónomo y a los Ayuntamientos implementar una adecuada política de alquiler de viviendas.

Artículo primero.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las Viviendas de Protección Oficial y sus Anejos.

2. No habrá lugar al ejercicio de los mencionados derechos en los casos de transmisión de la Vivienda de Protección Oficial a título lucrativo.

Artículo segundo.

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, indicados en el artículo anterior, se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) El transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración su voluntad de transmitir señalado el precio, aplazamiento de pago si existiera y el resto de condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad del adquirente.

b) Si la Administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

c) En el caso de falta de notificación del transmitente, siendo ésta defectuosa o incompleta, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo, o habiéndose producido la transmisión en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

d) La notificación del adquirente, expresada en el párrafo anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

En el supuesto del incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del párrafo primero del apartado anterior.

2. En los demás aspectos no contemplados en la presente ley los citados derechos se regirán por las prescripciones contenidas en los artículos 1.521 a 1.525 del Código Civil.

Artículo tercero.

1. Los Notarios denegarán en el ejercicio de sus facultades la formalización en escritura pública, de los títulos de adquisición de las viviendas a las que el artículo primero de esta Ley se refiere, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.a) del artículo segundo.

2. Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de las referidas viviendas, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.c) del citado artículo segundo.

Disposición adicional.

Todas las actuaciones, notificaciones y demás circunstancias que en la presente ley hacen referencia a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco quedan atribuidas en cuanto a su ejercicio competencial al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Disposición final primera.

Las prescripciones de la presente Ley serán aplicables a aquellas viviendas que sean calificadas definitivamente de protección oficial, con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones de carácter reglamentario necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

[Publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» número 90, de 11 de mayo de 1988. Esta ley se publica en su redacción original aprobada por el Parlamento Vasco, de conformidad con lo previsto en el artículo 27.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco y el artículo 6.1.b) del Real Decreto 181/2008, de 8 de febrero, de ordenación del diario oficial «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de su vigencia actual.]