

Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

---

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo  
«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979  
Referencia: BOE-A-1979-3279

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

Ilustrísimos señores:

Las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, prevén la posibilidad de que las viviendas sometidas a regímenes anteriores se acojan a lo dispuesto en dicho texto legal.

La urgencia de hacer inmediatamente operativa dicha posibilidad exige la puesta en funcionamiento de los mecanismos necesarios que hagan posible acometer con rapidez y eficacia el cambio al nuevo sistema de las viviendas cuyos expedientes, habiéndose iniciado al amparo de los regímenes anteriores, opten por acogerse al nuevo sistema.

La presente disposición viene a desarrollar las disposiciones transitorias arriba mencionadas fijando la calificación jurídica que corresponderá en el nuevo sistema a las viviendas acogidas a regímenes anteriores, de acuerdo con la situación administrativa en que se encuentren en el momento de solicitar el cambio de régimen.

La determinación de los precios de venta y renta de estas viviendas, la fijación de los plazos para solicitar la calificación definitiva con arreglo al nuevo sistema y los requisitos que los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir para acceder a la ayuda económica personal regulada en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que esta disposición desarrolla, vienen a completar el marco jurídico de actuación para quienes opten por acogerse al nuevo régimen normativo.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

#### **Artículo 1.**

Únicamente podrán acogerse al nuevo régimen normativo configurado por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, aquellas viviendas que no hayan sido objeto de contrato de compraventa, promesa de venta o compromiso de cesión por cualquier título.

Se exceptúan de este requisito los expedientes acogidos a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, cuyos promotores podrán solicitar el cambio de régimen siempre que:

1.º Medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

2.º El adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en la citada legislación sobre viviendas sociales.

#### **Artículo 2.**

De conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, podrán acogerse a lo dispuesto en dicho texto legal las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes anteriores, aun cuando lo fueran en virtud de la opción prevista en la disposición transitoria primera, cuyos expedientes se encuentren en cualquiera de las fases de tramitación que a continuación se especifican:

1. Viviendas pertenecientes al grupo I, II y subvencionadas:

1.a) Expedientes respecto de los cuales se haya efectuado la solicitud inicial a que se refiere el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, pero no la solicitud de calificación provisional.

1.b) Expedientes con solicitud de calificación provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.c) Expedientes respecto de los cuales se hubiera otorgado la calificación provisional, tanto si las obras no han sido aún iniciadas como si se encuentran en fase de ejecución o definitivamente ejecutadas, pero en todo caso sin solicitud de calificación definitiva.

1.d) Expedientes con solicitud de calificación definitiva, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1.e) Expedientes que hayan sido objeto de calificación definitiva.

2. Viviendas sociales:

2.a) Expedientes con mera solicitud de calificación objetiva.

2.b) Expedientes con calificación objetiva concedida.

#### **Artículo 3.**

Las solicitudes para el cambio de régimen normativo se presentarán dentro del plazo de nueve meses a que se refiere la disposición transitoria tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y en las mismas se hará constar el régimen a que está sometido el expediente de que se trate, su fase de tramitación y el estado de ejecución de las obras.

Igualmente, a la propia solicitud se acompañará declaración jurada acerca de la existencia o no de contrato o compromiso de cesión de las viviendas, así como del compromiso relativo al cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, debiendo adjuntarse, cuando de viviendas sociales se trate, documento en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los supuestos primero y segundo del segundo párrafo del artículo primero de esta disposición.

Las solicitudes deberán formalizarse conforme al modelo oficial que figura como anexo I de la presente Orden.

#### **Artículo 4.**

Las solicitudes referidas a los expedientes señalados en el artículo segundo, 1.a), deberán acompañarse de la documentación exigida en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Para el cambio de régimen en los restantes casos enumerados en el citado artículo segundo bastará la simple solicitud, salvo que se trate de viviendas sociales cuya construcción estuviese terminada o viviendas con la calificación provisional o definitiva ya otorgada con arreglo a los regímenes anteriores, en cuyo caso deberán adjuntar a la solicitud el certificado del Arquitecto Director acreditativo de la terminación de las obras o las calificaciones obtenidas, respectivamente.

#### **Artículo 5.**

Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderán en el acto de presentación de la correspondiente solicitud certificado, según modelo que figura como anexo II de esta disposición, en el que se haga constar que las solicitudes, por cumplir con los requisitos formales exigidos en la presente Orden, han sido admitidas a trámite, contando desde dicha fecha los plazos establecidos en el artículo sexto de esta disposición.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en los artículos tercero y cuarto de la presente disposición, se requerirá al promotor para que lo aporte en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### **Artículo 6.**

Las Delegaciones Provinciales deberán resolver las solicitudes, a que se refieren los artículos anteriores, utilizando a tal efecto el modelo que figura como anexo III de esta disposición, en los siguientes plazos y con los efectos que a continuación se especifican:

1.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.a), resolución en el plazo máximo de un mes, considerándose otorgada la calificación provisional conforme a lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, si transcurriera dicho plazo sin que recayera resolución expresa.

2.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.b), resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

3.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.c) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación provisional ya otorgada.

4.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.d) resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

5.º Para expedientes comprendidos en el artículo segundo, 1.e) resolución en el plazo máximo de quince días, convalidando, en su caso, la calificación definitiva.

6.º Para expedientes comprendidos en el número 2.a) del artículo segundo deberán distinguirse los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando o denegando la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

7.º Cuando se trate de los expedientes comprendidos en el número 2.b) del artículo segundo se estará al estado de ejecución de las obras, debiendo distinguir los siguientes supuestos:

a) Obras sin iniciar o en ejecución: Resolución en el plazo máximo de un mes, otorgando, en su caso, la calificación provisional.

b) Obras terminadas: Resolución en el plazo máximo de tres meses, otorgando o denegando la calificación definitiva.

#### **Artículo 7.**

Para los casos en los que se otorgue o convalide la calificación provisional con arreglo a lo dispuesto en los números tercero, sexto y séptimo del artículo anterior, los promotores dispondrán de los siguientes plazos máximos a partir de la obtención de la calificación provisional, en orden a efectuar la solicitud de calificación definitiva a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre:

a) Obras sin comenzar: Treinta meses.

b) Obras que no han enrasado cimientos: Veinticuatro meses.

c) Obras con cimientos enrasados: Dieciocho meses.

d) Obras con estructura terminada y cubierta de aguas: Doce meses.

e) Obras terminadas: Un mes.

En estos casos, las solicitudes de calificación definitiva deberán acompañarse de los documentos especificados en los apartados a) a d) del artículo antes citado, caso de que no hubieran sido aportados con anterioridad.

**Artículo 8.**

Los precios de venta y renta de las viviendas acogidas al nuevo régimen normativo con arreglo a lo establecido en los artículos anteriores serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 3148/ 1978, de 10 de noviembre, a cuyos efectos se tendrá como fecha, de calificación definitiva la de su efectiva concesión, si no la tuviere otorgada en el momento de la solicitud del cambio de régimen, o la de su convalidación, en el caso contrario.

**Artículo 9.**

1. A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, los titulares de calificación subjetiva de viviendas sociales podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en dicha disposición siempre que tales títulos de calificación subjetiva no hayan caducado, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto, número 1, del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

2. Para acceder a la ayuda económica personal, los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir los requisitos enumerados en el artículo 31 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, salvo los señalados en las letras a) y b) del número 1 de dicho artículo, cuya concurrencia se presumirá en cualquier caso.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.c) del artículo antes citado, cuando se trate de viviendas sociales que hayan optado por acogerse al nuevo régimen y concurran en ellas los requisitos exigidos en el artículo primero de la presente disposición, el precio de venta por metro cuadrado útil de superficie de la vivienda para cuyo acceso los titulares de calificación subjetiva vayan a emplear la ayuda económica personal, podrá ser de hasta 1,1 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, siempre que dicha vivienda disponga de los equipamientos obligatorios previstos en el artículo primero 1.b), del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y Orden ministerial de 24 de noviembre de 1976.

Si los expedientes de las viviendas sociales que opten por acogerse no incluyen la totalidad de los equipamientos obligatorios a los que hacen referencia las disposiciones arriba citadas, se les aplicarán las deducciones Porcentuales acumulables a que se hace referencia en el número 3 del anexo de la Orden de 24 de noviembre de 1976.

Cuando las viviendas sociales no incluyan los equipamientos obligatorios ya citados, su precio de venta, a los efectos de lo previsto en el presente artículo, no podrá ser superior al módulo (M) aplicable vigente.

**Disposición final.**

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II.

Dios guarde a VV. II.

Madrid, 19 de enero de 1979.

GARRIGUES WALKER

Ilmos. Sres. Subsecretarios del Departamento, Director general de Arquitectura y Vivienda, Director general del Instituto Nacional de la Vivienda y Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

**ANEXO I**

Póliza
--------

Programa:
Expediente núm.:
Localidad:
Emplazamiento:
Promotor:

**SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL**

Ilmo. Sr.:

D. ...., mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en ....., representando a ..... a V. I. expone:
--

1. Que es titular de un expediente de viviendas de protección oficial acogido a:

A) Ley de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963: <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Grupo I. <input type="checkbox"/></li> <li>1.2. Grupo II. <input type="checkbox"/></li> <li>1.3. Subvencionadas. <input type="checkbox"/></li> </ul> B) Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Vivienda Social. <input type="checkbox"/></li> <li>2.2. Grupo I. <input type="checkbox"/></li> </ul>
--

2. Que como tal declara los siguientes datos relativos a la promoción de que es titular:

2.1. Situación administrativa del expediente (1):

	Fecha
A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Con solicitud inicial. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>b) Solicitud de calificación provisional. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>c) Con calificación provisional. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>d) Solicitud calificación definitiva. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>e) Con calificación definitiva. <input type="checkbox"/> .....</li> </ul> B) Vivienda Social: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Solicitud de calificación objetiva. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>b) Con calificación objetiva. <input type="checkbox"/> .....</li> </ul>	

2.2. Identificación del expediente:

A) Número. ....
-----------------

2.3. Situación económico-financiera:

	Fecha
A) Financiación: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Con financiación por terceros. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>b) Sin financiación. <input type="checkbox"/> .....</li> <li>c) Con subvención. <input type="checkbox"/> .....</li> </ul>	

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

2.4. Características materiales:

A) Número de viviendas:	.....
B) Superficie útil de las viviendas:	
a) Máxima	..... m <sup>2</sup>
b) Mínima	..... m <sup>2</sup>
c) Media	..... m <sup>2</sup>
C) Diseño (2).	.....
D) Calidad (2).	.....
E) Situación de las obras (1):	Fecha
	-----
a) Sin comenzar.	<input type="checkbox"/> .....
b) Comenzadas y que no han enrasado cimientos.	<input type="checkbox"/> .....
c) Con cimientos enrasados.	<input type="checkbox"/> .....
d) Con estructura terminada y cubierta de aguas.	<input type="checkbox"/> .....
e) Terminadas.	<input type="checkbox"/> .....
f) Paradas.	<input type="checkbox"/> .....

3. Que adjunta los siguientes documentos:

A) Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.º de la Orden de cambio del Régimen Normativo.	<input type="checkbox"/>
B) Los señalados en el artículo 4.º, párrafo primero, de la misma Orden ministerial.	<input type="checkbox"/>
C) Certificado de terminación de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.º, párrafo segundo de la misma Orden ministerial.	<input type="checkbox"/>
D) El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la misma Orden ministerial.	<input type="checkbox"/>
E) El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la misma Orden ministerial.	<input type="checkbox"/>
F) Calificación provisional del expediente, de acuerdo a los regímenes anteriores.	<input type="checkbox"/>
G) Calificación objetiva de vivienda social.	<input type="checkbox"/>
H) Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo a los regímenes anteriores.	<input type="checkbox"/>

4. Que la promoción de la que es titular, para la que solicita el cambio, cumple con todo lo establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones de desarrollo para que pueda efectuarse el cambio.

Por lo que ruega a V. I. le sea admitida y tramitada la presente solicitud y le sea concedido el cambio a régimen de protección establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria tercera y dentro de los límites establecidos en la disposición transitoria segunda del citado Real Decreto-ley.

En ....., a ..... de ..... de 19.....

EL PROMOTOR.

(1) Se señalarán con una X todas las situaciones por las que se haya pasado y la situación en que se esté en este momento, así como las correspondientes fechas.

(2) Reseñar la disposición técnica legal con la que cumplen.

ANEXO II

DELEGACION PROVINCIAL  
EN .....

Programa:  
Expediente núm.:  
Localidad:  
Emplazamiento:  
Promotor:

RESOLUCION SOBRE ADMISION A TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor .....

Domicilio .....

Número expediente antiguo régimen .....

Examinada la solicitud de Cambio de Régimen por usted cursada con fecha ..... de ..... de 19....., como promotor del expediente de referencia a los efectos de comprobar que se cumple lo dispuesto en la vigente legislación sobre Viviendas de Protección Oficial, se han observado las incidencias siguientes:

- Ha sido presentada la documentación preceptiva y está completa.  
En consecuencia queda ADMITIDA A TRAMITE la solicitud, lo que CERTIFICA el presente escrito.
- No se ha presentado alguno de los documentos reseñados al dorso en los recuadros siguientes:

En consecuencia, NO SE ADMITE A TRAMITE la solicitud, significándole que de conformidad con lo dispuesto en la Orden de Cambio de Régimen Normativo, si en el plazo de diez días a que hace referencia el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo, no subsanare las faltas mencionadas, se procederá a archivar el expediente sin más trámite, considerándose a todos los efectos DENEGADA la solicitud de cambio de régimen para el expediente de referencia.

EL DELEGADO PROVINCIAL,

- 1. Declaración jurada a que se refiere el artículo 3.º de la Orden de Cambio de Régimen Normativo.
- 2. Alguno o todos los documentos a que se refiere el artículo 4.º, párrafo primero, de la misma Orden ministerial. 
  - 2.1. Los que acrediten la personalidad del solicitante, y, en su caso, la representación que ostente.
  - 2.2. Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
  - 2.3. Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
  - 2.4. Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles para el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.
- 3. Certificado de finalización de obras, en el caso de viviendas sociales, según lo señalado en el artículo 4.º párrafo segundo, de la misma Orden ministerial.
- 4. El que exprese que existe consentimiento entre el promotor y el adquirente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la misma Orden ministerial.
- 5. El que exprese que el adquirente no ha tenido acceso a la financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la misma Orden ministerial.
- 6. Calificación provisional del expediente, de acuerdo con los regímenes anteriores.
- 7. Calificación objetiva de vivienda social.
- 8. Cédula de Calificación Definitiva de acuerdo con los regímenes anteriores.

**ANEXO III**

DELEGACION PROVINCIAL  
EN .....

Programa: Expediente núm.: Localidad: Emplazamiento: Promotor:
--

RESOLUCION SOBRE SOLICITUD DE CAMBIO DE REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Promotor ..... Domicilio .....
-----------------------------------

Número expediente antiguo régimen ..... Número expediente régimen 31/1978 .....
--

1. Examinada la solicitud de cambio de régimen de Viviendas de Protección Oficial, por usted cursada con fecha ..... de ..... de 19....., como promotor de viviendas en la siguiente situación:

	Fecha
<b>A) Grupo I, Grupo II y Subvencionadas:</b>	
a) Con solicitud inicial.	<input type="checkbox"/> .....
b) Solicitud de calificación provisional.	<input type="checkbox"/> .....
c) Con calificación provisional.	<input type="checkbox"/> .....
d) Solicitud calificación definitiva.	<input type="checkbox"/> .....
e) Con calificación definitiva.	<input type="checkbox"/> .....
<b>B) Vivienda Social:</b>	
a) Solicitud de calificación objetiva.	<input type="checkbox"/> .....
b) Con calificación objetiva.	<input type="checkbox"/> .....

2. Se procede a:

- 2.1. La denegación de cambio de régimen por los motivos que se aducen en el documento adjunto.
- 2.2. Concesión de cambio de régimen pasando el expediente, a partir de esta fecha, a estar acogido al régimen legal establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, en la situación administrativa siguiente:

	Fecha
A) Con calificación provisional.	<input type="checkbox"/> .....
B) Con calificación definitiva.	<input type="checkbox"/> .....

3. En su caso, los plazos para efectuar la solicitud de calificación definitiva a partir de la fecha de calificación provisional en el nuevo régimen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.º de la Orden de Cambio de Régimen Normativo, serán los siguientes:

<b>A) Obras sin comenzar:</b>	
Treinta meses.	<input type="checkbox"/>
<b>B) Comenzadas y sin enrasar cimiento:</b>	
Veinticuatro meses.	<input type="checkbox"/>
<b>C) Con cimientos enrasados:</b>	
Dieciocho meses.	<input type="checkbox"/>
<b>D) Con estructura terminada y cubierta de aguas:</b>	
Doce meses.	<input type="checkbox"/>
<b>E) Terminadas:</b>	
Un mes.	<input type="checkbox"/>



**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

4. En su caso se adjunta el documento acreditativo de la nueva situación en el régimen establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones que lo desarrollan:

A) Calificación provisional.	<input type="checkbox"/>
B) Cédula de calificación definitiva.	<input type="checkbox"/>

5. A partir de esta fecha las viviendas acogidas al nuevo régimen gozaran de los beneficios y cumplirán con las obligaciones que establece el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones de desarrollo, sin perjuicio de lo establecido para las viviendas que cambien de régimen normativo de protección.

Lo que certifico a los efectos oportunos en ....., a ..... de ..... de 197...

EI DELEGADO PROVINCIAL DEL MINISTERIO  
DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO,

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)