

I. Disposiciones generales

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

28352 CUESTION de inconstitucionalidad número 2132/1991.

El Tribunal Constitucional, por providencia de 11 de noviembre actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 2132/1991, planteada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Loja, respecto del penúltimo párrafo, exceptuado su inciso final, del artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por poder ser contrario a los artículos 14 y 24.1 de la Constitución.

Madrid, 11 de noviembre de 1991.-El Secretario de Justicia.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

28353 REAL DECRETO 1666/1991, de 22 de noviembre, por el que se amplía el plazo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura, delimitada por Real Decreto 1388/1988, de 18 de noviembre, y prorrogada por Real Decreto 592/1990, de 11 de mayo, y por Real Decreto 788/1991, de 17 de mayo.

El Real Decreto 897/1991, de 14 de junio, por el que se modifica, parcialmente, el Reglamento de desarrollo de la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, aprobado por Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, establece, en su artículo único, la posibilidad de ampliar la duración de las zonas industrializadas en declive, inicialmente prevista en dieciocho meses, por un máximo de otros treinta meses suplementarios. Teniendo en cuenta que la zona industrializada en declive de Extremadura fue prorrogada, por primera vez, mediante Real Decreto 592/1990, de 11 de mayo, por un periodo de doce meses, y, por segunda vez, mediante Real Decreto 788/1991, de 17 de mayo, por un periodo de seis meses, y de acuerdo con lo dispuesto en la nueva redacción dada al artículo 4.º, párrafo segundo, del Reglamento por Real Decreto 897/1991, de 14 de junio, se establece la ampliación del plazo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura por un nuevo periodo de doce meses que agotan la duración total prevista legalmente.

De este modo, se pretende cumplir con el objetivo fundamental de paliar las consecuencias negativas del ajuste industrial, ya que todavía subsisten, en parte, las circunstancias que justificaron la creación de dicha zona industrial en declive.

En virtud de todo ello, con el informe favorable del Consejo Rector, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4.º, párrafo segundo, y 6.2 del Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 22 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo único.-Se amplía el periodo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura en doce meses, contados desde el 24 de noviembre de 1991, fecha de terminación de su última prórroga, permaneciendo en vigor durante este tiempo dicha zona industrializada en declive en los mismos términos previstos por el Real Decreto 1388/1988, de 18 de noviembre.

DISPOSICION FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y surtirá efectos a partir de la fecha señalada en el artículo único precedente.

Dado en Madrid a 22 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

28354 REAL DECRETO 1667/1991, de 15 de noviembre, por el que se determinan los servicios finales de telecomunicación que se prestarán en el régimen de gestión directa o indirecta.

El número 2 del artículo 13 de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, dispone que los servicios finales de telecomunicación se prestan en régimen de monopolio al público en general, a los titulares de servicios de telecomunicación que no tengan el carácter de públicos y a los explotadores de servicios de valor añadido en los términos que reglamentariamente se determinen; así como que la determinación de la prestación de cada uno de estos servicios en gestión directa o indirecta se establecerá por Real Decreto.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo único.-Los servicios finales de telecomunicación que se prestarán en régimen de gestión directa, son los enumerados en la letra A del anexo de este Real Decreto.

Los servicios cuya prestación se efectuará en régimen de gestión indirecta son los que figuran en la letra B de dicho anexo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Real Decreto.

Segunda.-Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 15 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

ANEXO

A) Se prestarán en régimen de gestión directa los siguientes servicios finales de telecomunicación:

1. Télex.
2. Telegrama.
3. Burofax.

B) Se prestarán en régimen de gestión indirecta los restantes servicios finales de telecomunicación a que se refiere el artículo 13, número 1, de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones.

28355 REAL DECRETO 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

Los criterios básicos para el nuevo diseño de la política de vivienda, recogidos en un documento aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de mayo de 1991, exigen la adopción de medidas concretas de actuación y su adecuado desarrollo mediante la aprobación de las pertinentes normas específicas.

Estas medidas de actuación están dirigidas a incrementar la oferta de suelo a bajo costo para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de

población con menores niveles de ingresos, combatiendo así los procesos especulativos. Se hace preciso crear, en consecuencia, los instrumentos de financiación específicos que potencien la disponibilidad a corto y medio plazo de suelo de titularidad pública y privada con destino preferente a la edificación residencial y, en particular, a la de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, sin perjuicio del desarrollo de la normativa urbanística por las distintas Administraciones Públicas. En el presente Real Decreto se modifica la normativa vigente en cuanto a las actuaciones protegibles de suelo, de acuerdo con las sugerencias realizadas por todas las Comunidades Autónomas, con el objeto de dotar a estas ayudas de la máxima operatividad.

La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto se aplicará a la adquisición onerosa de suelo urbanizado, a la urbanización y a la adquisición de suelo, igualmente onerosa, para su inmediata urbanización, sin distinción del carácter público o privado del promotor de las actuaciones, y consistirá en préstamos de las Entidades de crédito, tanto públicas como privadas, y en ayudas económicas, estatales y directas, en forma de subsidiación de intereses del préstamo, además de otras ayudas que puedan establecerse para formación de reservas públicas de suelo.

La selección e inclusión de las actuaciones en los correspondientes programas se realizará por las Comunidades Autónomas, de conformidad con los Convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y con lo dispuesto en el presente Real Decreto, atendiendo a criterios objetivos que determinen el mayor interés social de la actuación.

Por último, para garantizar la consecución de las finalidades de esta norma se condiciona la obtención de las ayudas directas estatales al compromiso de que el titular del suelo otorgue, directa o indirectamente, los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma o Ente público a quien aquélla ceda estos derechos.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo 1.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-1. A los efectos del presente Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:

- a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.
- b) Urbanización de suelo.
- c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo.

2. El suelo objeto de la financiación cualificada regulada en el presente Real Decreto quedará afectado a la finalidad expresada en el número anterior.

Art. 2.º *Promotores.*-Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles enumeradas en el artículo anterior las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas.

Art. 3.º *Condiciones de las actuaciones protegibles.*-1. En las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto, el uso predominante del suelo objeto de actuación será el de promoción de viviendas de protección oficial.

No obstante, la protección podrá extenderse a una superficie edificable superior a la destinada a dicho tipo de viviendas, con los límites siguientes, según los usos:

- a) Superficie adicional edificable destinada a la promoción de viviendas a precio tasado: La equivalente a un 43 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial.
- b) Superficie adicional edificable destinada a otros usos, incluidos cualesquiera de carácter residencial: 47 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial, limitándose el alcance de la subsidiación en la forma establecida en el artículo 7.3 de este Real Decreto.

En ningún caso, el uso a que pudiera destinarse la superficie adicional a que este apartado b) se refiere podrá incrementar la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección, según lo previsto en este artículo.

2. A los efectos del presente Real Decreto, se consideran viviendas a precio tasado aquellas viviendas de nueva construcción no calificadas como de protección oficial, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil en el momento de su primera transmisión no exceda de 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa visado por la Comunidad Autónoma, y su superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Art. 4.º *Requisitos para la financiación cualificada.*-1. En los supuestos de adquisición de suelo, el promotor de la actuación protegi-

ble deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Real Decreto, la concesión del derecho de superficie, opción de compra de los terrenos o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

En todo caso, será necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

2. Cuando se trate de urbanización de suelo, deberá entonces el promotor acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, o concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

3. El promotor de las actuaciones protegibles que adquiera la propiedad de los terrenos, o el propietario de éstos en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberán, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

- a) Iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 70 por 100 de la superficie residencial destinada a viviendas protegidas y a las de precio tasado, en los plazos siguientes:

En caso de adquisición de suelo urbanizado por el promotor de las actuaciones protegibles, dos años.

En caso de urbanización de suelo, tres años.

En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, cuatro años.

Los plazos se contarán a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes a la concesión del préstamo o de la ayuda directa, en el supuesto regulado en el artículo 7.2, sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusieran, dichos plazos hubieran de ser acortados.

La iniciación de las viviendas protegidas y de las de precio tasado a que se destine el 30 por 100 restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este apartado a) deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, a los dos años de su iniciación, como máximo.

b) Otorgar los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre las viviendas de protección oficial y las de precio tasado que construya en dicho suelo, en favor de la Comunidad Autónoma o del Ente público a quien aquélla ceda dichos derechos, o pactar con el promotor de las viviendas su concesión, en la forma que al efecto se determina en el artículo siguiente.

En la adquisición de suelo por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán formalizar los referidos compromisos a partir del momento en que el promotor adquiera la titularidad de los terrenos expropiados.

Art. 5.º *Derechos de tanteo y retracto.*-1. El titular del suelo deberá pactar con el promotor de las viviendas de protección oficial y libres a precio tasado, en su caso, los derechos de tanteo y retracto sobre aquéllas, a favor de la Comunidad Autónoma o Ente público a quien la misma ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma, así como de los establecidos en la disposición adicional primera del Real Decreto

224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Art. 6.º Características de los préstamos cualificados.-1. Los promotores de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de las Entidades de crédito, públicas y privadas, que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total presupuestado de las actuaciones recogido en la correspondiente Memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto.

b) La suma de los periodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será, como máximo, de tres años, no podrá superar los seis años.

El préstamo quedará vencido anticipadamente si, antes de concluir este plazo, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación o cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

c) Los préstamos tendrán las garantías que la Entidad de crédito prestamista considere necesarias.

d) El tipo de interés será el fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, para convenios del Ministerio de Obras Públicas y Transportes con Entidades de crédito públicas y privadas, y se aplicará el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por la Entidad financiera en función del desarrollo de la inversión.

f) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán constantes.

2. Para solicitar el préstamo se acreditará documentalmente a la Entidad financiera que la Comunidad Autónoma, al amparo de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ha declarado que las actuaciones que se trata de financiar con dicho préstamo son protegibles y están acogidas al presente Real Decreto.

Art. 7.º Subsidios.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, de forma que el tipo subsidiado resultante sea seis puntos inferior al tipo contratado, establecido de conformidad con su apartado d). Dicho tipo subsidiado, que se entenderá como efectivo, no podrá ser inferior al 4 por 100.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá adelantar al promotor el equivalente a la subsidiación del préstamo, en valor actual, por cuantía del 15 por 100 del coste previsto de las actuaciones a que se refiere el apartado a) del artículo 6, cuando dicho promotor no las financie con préstamo cualificado y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicho subsidio actualizado podrá fraccionarse en función del desarrollo de la inversión.

3. La subsidiación de la parte de préstamo correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable a que se refiere el artículo 3, b), del presente Real Decreto se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas, al de viviendas a precio tasado, o a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

Art. 8.º Efectos por incumplimiento.-El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 3 y 4, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en concepto de subsidios, incrementados en los intereses legales desde su pago.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 4.3.

Art. 9.º Programas de actuación.-1. De conformidad con los acuerdos suscritos entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Comunidades Autónomas, éstas podrán presentar programas de actuaciones protegibles en materia de suelo, al amparo de dichos convenios.

Entre los citados programas tendrán preferencia aquellos que, satisfaciendo los criterios objetivos establecidos por las propias Comunidades Autónomas en orden a alcanzar el máximo interés social, atiendan, en conjunto, los siguientes aspectos:

a) Los menores niveles de ingresos de las familias a las que se pretende destinar las viviendas a edificar sobre el suelo resultante de las

actuaciones, dentro, en todo caso, de un marco armónico de integración social, mediante la suficiente diversificación de los usuarios de las viviendas.

b) La menor repercusión media del coste del suelo sobre los precios de las viviendas a edificar sobre aquél.

c) El mayor porcentaje de viviendas con destino a alquiler.

d) El mayor porcentaje de actuaciones del programa en núcleos urbanos de más de 100.000 habitantes, en sus áreas de influencia o en aquellos otros núcleos de menor población en los que el problema de la vivienda sea especialmente acusado.

e) La aplicación de los sistemas de ejecución del planeamiento establecido en la legislación urbanística vigente.

f) El menor plazo previsto en la construcción de las viviendas.

2. Las actuaciones reguladas en este Real Decreto podrán ser objeto de seguimiento individualizado en el seno de comisiones bilaterales constituidas entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y cada una de las Comunidades Autónomas con las que se haya convenido programas de actuación en dicha materia, de conformidad con lo que al efecto se establezca en dichos convenios; todo ello sin perjuicio de las funciones atribuidas por el artículo 41 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, a la Comisión de Seguimiento a que ese precepto se refiere.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá variar los plazos y porcentajes establecidos en el artículo 4.º, en función de la evolución en la ejecución de las actuaciones protegibles previstas en este Real Decreto.

Segunda.-Por Orden conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda, se podrá variar el tipo subsidiado fijado en el artículo 7.º, así como el precio máximo de venta establecido para las viviendas a precio tasado.

Tercera.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá subsidiar con cargo a sus propios presupuestos los préstamos concedidos por el Banco de Crédito Local, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

La subsidiación consistirá en el abono, durante cuatro anualidades como máximo, de las cantidades correspondientes a cuatro puntos del tipo de interés fijado para dichos préstamos.

El tipo subsidiario resultante, que se entenderá como efectivo, no podrá ser inferior al 4 por 100.

Cuarta.-Será aplicable el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, en lo referente a volumen máximo de recursos financieros públicos y privados aplicables, convenios con las Entidades de crédito y con las Comunidades Autónomas, tipos de interés y restantes aspectos generales de las actuaciones protegibles.

DISPOSICION TRANSITORIA

No obstante lo establecido en la disposición derogatoria del presente Real Decreto, las actuaciones acogidas al capítulo V del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, que hubieran obtenido préstamo cualificado, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes antes de la entrada en vigor del presente Real Decreto, continuarán rigiéndose por las normas contenidas en aquél.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado el capítulo V (artículos 34 a 36) del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se faculta a los Ministros de Obras Públicas y Transportes y de Justicia para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución del presente Real Decreto.

Segunda.-El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 15 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES