

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO 2637/1961, de 21 de diciembre, por el que se regulan los requisitos que han de cumplir los promotores o propietarios de viviendas de protección estatal para su enajenación.

La transmisión de la propiedad de viviendas y locales de negocio acogidos a protección estatal ha sido tratada de diferentes maneras por las distintas legislaciones reguladoras, exigiéndose en unos casos la previa autorización administrativa para poder llevar a cabo la transmisión mientras que en otros casos quedaba sin regular este extremo.

Por su parte, las Entidades de crédito han venido estableciendo con carácter general la necesidad de esta autorización administrativa como requisito previo para llevar a cabo la transmisión del crédito hipotecario, haciéndose necesario, por consiguiente, la unificación de normas y el establecimiento de criterios uniformes, tanto para la Administración como para las aludidas Entidades de crédito.

Desde el punto de vista de la primera, y para determinar la forma que ha de revestir esta autorización administrativa, se pueden agrupar las construcciones en tres grupos.

En el primero, el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido bonificaciones tributarias, subvenciones a fondo perdido o autorización para concertar préstamos complementarios.

En el segundo, la financiación se hace contando únicamente con los beneficios tributarios o con la subvención a fondo perdido, sin que existan, por consiguiente, préstamos otorgados por Entidades de crédito.

Finalmente, en el tercero, el Instituto Nacional de la Vivienda ha facilitado medios financieros que le han de ser reintegrados en plazo determinado con o sin interés.

En el primero de los anteriores grupos, a la Administración únicamente le interesa tener noticia de las transmisiones efectuadas, a fin de vigilar el buen uso, destino y conservación de estas viviendas, para lo cual parece no ser necesario exigir el trámite dilatorio de la autorización previa, entendiéndose ésta concedida por la que necesariamente han de conceder las Entidades de crédito para que la transmisión se lleve a cabo, y siempre que éstas den puntual noticia de las transmisiones efectuadas a dicho Organismo autónomo.

Análogo interés tiene la Administración en relación con el segundo grupo de construcciones, a que antes se hace referencia, y como quiera que en este caso no puede existir la previa autorización para la transmisión del crédito hipotecario, bastará con que los interesados pongan en conocimiento de la Administración la transferencia para que se entienda concedida, por aplicación de la doctrina del silencio administrativo, transcurrido un breve plazo a partir de la notificación.

Finalmente, en el tercer grupo de protección es necesario la autorización previa, puesto que se hace indispensable conocer la persona obligada al reintegro de las cantidades otorgadas y esta autorización viene establecida como obligación para todo género de subrogaciones de créditos, de acuerdo con lo establecido en el artículo mil doscientos cinco del Código Civil.

Por lo expuesto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día quince de diciembre de mil novecientos sesenta y uno,

DISPONGO:

Artículo primero.—No será necesario solicitar autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para que los propietarios o promotores puedan transferir la propiedad de las viviendas

y locales comerciales construidos al amparo de los regímenes del Grupo I de Renta Limitada, Subvencionadas y Bonificables, siempre que en la calificación definitiva se les haya otorgado esta facultad, entendiéndose tal autorización concedida cuando los Organismos de crédito que hubieren concedido préstamos para su financiación accedan a la transmisión del crédito hipotecario solicitado.

Los Organismos de crédito que autoricen estas transferencias darán cuenta mensual al Instituto Nacional de la Vivienda de las autorizaciones que hubiesen otorgado, en relación que comprenderá número del expediente, emplazamiento de la construcción (ciudad, calle, plaza, número del inmueble, etc.), nombre del promotor o propietario, nombre del adquirente y fecha de la autorización.

Artículo segundo.—Si las viviendas a que se refiere el número primero se hubiesen construido sin necesidad de obtener préstamos, los interesados solicitarán la oportuna autorización de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, que se entenderá concedida por el transcurso de quince días hábiles a contar desde el siguiente en que la solicitud hubiese tenido entrada en cualquiera de los organismos u oficinas a que se refieren los artículos sesenta y cinco y sesenta y seis de la Ley de Procedimiento Administrativo, de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y ocho. Las solicitudes deberán contener, por lo menos, los datos expresados en el número anterior, excepto la fecha de autorización, bastando para que los interesados puedan otorgar la transferencia que acrediten fecha de la presentación de la solicitud en la forma prevista en el número dos del artículo sesenta y nueve de la mencionada Ley de Procedimiento y el transcurso del plazo antes indicado, sin haber recibido la resolución expresa de la Dirección General.

Artículo tercero.—En las viviendas y locales de negocio en que la construcción se hubiese financiado con anticipos o préstamos reintegrables otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda será requisito necesario para que la transmisión pueda llevarse a cabo, además de haber obtenido en la cédula de calificación definitiva tal derecho, obtener la previa autorización de dicho Organismo, para lo cual los interesados la solicitarán por medio de escrito presentado en la Delegación Provincial respectiva, en la que se contengan los extremos a que hace referencia el artículo primero, salvo la fecha de autorización. Las autorizaciones se notificarán directamente a los interesados y a las Delegaciones Provinciales.

Cuando se trate de las enajenaciones de las diferentes viviendas y locales de negocio comprendidos en un solo edificio, el promotor del expediente o el propietario del inmueble deberá solicitar previamente de la Dirección General de dicho Instituto la división del crédito hipotecario entre cada una de las viviendas que lo componen. A la solicitud deberá acompañarse propuesta de división del crédito hipotecario entre las diferentes viviendas del edificio. Las solicitudes habrán de ser informadas por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y éstas las elevarán a dicha Dirección General, la que notificará la resolución expresa directamente al interesado y a las Delegaciones Provinciales.

Artículo cuarto.—Queda derogado el párrafo primero del número doce de la Orden de diez de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veintiuno de diciembre de mil novecientos sesenta y uno.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA