

LEY DE 1963, TEXTO REFUNDIDO POR DECRETO DE 24 DE JUNIO DE 1963 Y REGLAMENTO POR DECRETO DE 24 JULIO DE 1968	Viviendas entre 50 y 200 m2 Destino a residencia habitual y permanente. Precio máximo La delegaciones del Ministerio de la Vivienda llevarán un registro de VPO donde se tomará razón de todos los contratos traslativos o de cesión de uso. Duración 50 años. Posible descalificación, que se concede mediante Orden del Ministerio de la Vivienda, discrecionalmente, siempre que no perjudique a terceros y se hayan reintegrado todos los prestamos y subvenciones, exenciones y bonificaciones fiscales, con sus intereses legales.
TEXTO REFUNDIDO POR DECRETO 12 NOVIEMBRE 1976	Duración régimen 50 años. Dos tipos de viviendas: Grupo I: no se recibían ayudas en la adquisición Grupo II: el adquirente sí recibía ayudas.
REAL DECRETO LEY 31/1978, DE 31 DE OCTUBRE, DESARROLLADO POR EL REAL DECRETO 3148/1978, 10 NOVIEMBRE	Datos comunes a toda VPO: Duración del régimen de 30 años. El destino obligado será para domicilio habitual y permanente. Sujeta precio máximo, que se determina por módulos por áreas geográficas. Revisión de planes generales y programas anuales. Obligación del promotor de entregar copia simple de escrituras de venta en la Delegación Provincial Para las viviendas de promoción privada: .- superficie máxima de 90 m² útiles. .- el precio máximo será 1,2 veces el módulo, con actualizaciones para ulteriores transmisiones .- los ingresos familiares del adquirente habrán de ser inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional anual Para las viviendas de promoción pública: Superficie máxima 70 m2 útiles. No cabe descalificación. Sólo pueden ser beneficiarios familias con ingresos inferiores al 25% del precio de la vivienda. El precio de venta en primera transmisión será el 90% del módulo. Ulteriores, actualizable. El artículo 54 del real decreto impone prohibición de disponer durante cinco años desde cada adquisición y los derechos de tanteo y retracto. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Artículo 54. Transmisión. <i>Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.</i> <i>Los entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios.</i> <i>El precio de venta se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del presente Real Decreto.</i> <i>El adquirente, en cualquier caso, solo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al 25 % del precio de venta en el momento de la celebración del contrato.</i> Comentarios: .- Estas limitaciones (prohibición de disponer, y derechos legales de tanteo y retracto) sólo se aplican a las de promoción publica, no a las VPO de promoción privada. .- La prohibición de transmitir durante 5 años se entiende aplicable a cada adquisición sucesiva, y por tanto, tal plazo vuelve a nacer y computarse desde cada nueva adquisición, durante todo el plazo de vigencia del régimen de protección (30 años). Además, al venir impuesta por una norma, no necesita constancia registral expresa para producir el cierre registral, conforme al art 26 LH. .- Los derechos de tanteo y retracto nacen directamente de la norma citada, por lo que no necesitan ser objeto de pacto expreso. Y estarán vigentes durante todo el régimen de VPO, (aunque alguna interpretación sostuvo que sólo existían tales derechos durante el plazo de la prohibición disponer de 5 años a la que complementan). Estos derechos no necesitan tener constancia registral, aunque se pueden hacer valer sin ella frente a tercero, vía art 37.3 LH. Pero tal efectividad frente a terceros no cuenta con el auxilio de la calificación registral, es decir, que la falta de acreditación de las comunicaciones previas o posteriores, (las cuales, por cierto, no están reguladas en el Código Civil), no constituye defectos para la inscripción. Por otra parte, el plazo de ejercicio del retracto es realmente breve, lo que en la práctica, dificultaba su efectividad: según el Código Civil, 9 días desde la inscripción registral. .- El régimen de precio máximo de venta resulta aplicable durante todo el regimen de VPO, y por tanto, también a las segundas o ulteriores transmisiones. Pero este extremo tampoco ha sido tradicionalmente objeto de calificación registral, pues ni se sanciona legalmente con la nulidad de pleno derecho (sino que la jurisprudencia suele declarar nulo solamente el sobreprecio), ni ha existido previsión normativa expresa que encomendara al Registrador la calificación de tal extremo. Régimen de infracciones y sanciones: .- Las leves se sancionan hasta 50.000 Ptas, las graves hasta 250.000, y las muy graves hasta un millón Ptas. .- En caso de sobreprecio la sanción deberá alcanzar el duplo de la diferencia. .- Curiosamente, no se prevé sanción para el caso de incumplimiento de la prohibición de disponer Disposiciones transitorias: .- Las viviendas anteriores mantienen su régimen, precio, beneficios fiscales y plazo de duración previstos en la normativa anterior, pero se permite que se acojan a la nueva normativa. .- En todo caso sí se le aplica el nuevo régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sanciones.
REAL DECRETO 14-5-1993	Liberaliza el precio de las VPO de promoción privada acogidas a normativa anterior al Real Decreto ley de 31 octubre 1978