



# ETXEBIDE

BABESPEKO ETXEBIZITZA  
ESLEITZEKO ZERBITZU PUBLIKOA  
SERVICIO PÚBLICO DE ADJUDICACIÓN  
DE VIVIENDA PROTEGIDA

## COMPR A

Guía de las personas adjudicatarias de Viviendas de Protección Oficial VPO en propiedad o derecho de superficie



**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE  
GAJETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES

Las Viviendas de Protección Pública (VPP) pueden ser adjudicadas en compra bajo dos modalidades distintas:

**Compra en propiedad:** en el que el/la comprador/a adquiere la propiedad de la vivienda y de la parte de suelo sobre la que está construida.

**Compra del derecho de superficie:** es la **forma habitual de transmisión de las VPP promovidas por el Gobierno Vasco**. Se separa la propiedad del suelo y la del edificio construido sobre ese suelo. El/la comprador/a adquiere la titularidad sobre lo edificado, pero no sobre el suelo en el que se asienta.

El derecho es temporal, por un plazo de **75 años** a contar desde la inscripción en el registro de la propiedad de la escritura en que se constituyó el derecho de superficie. Esta fecha de inicio del plazo debiera aparecer en la escritura de compraventa de la VPP. Asimismo, puede consultarse en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

La persona titular del derecho de superficie durante el citado plazo de 75 años puede disponer libremente de la vivienda (transmitirla, hipotecarla...) salvo por las limitaciones derivadas del régimen de protección público.

Al término del plazo, la edificación se reintegra a la propiedad del titular del suelo, normalmente el Gobierno Vasco.

## Titularidad de VPP

La vivienda debe figurar a nombre de **la/s persona/s que realizaron la solicitud y resultaron adjudicatarias** en el sorteo. Son estas personas quienes deben suscribir el contrato privado de compra, que se someterá a visado por la Delegación, y quienes deben firmar las escrituras de compraventa.

## ¿Hay ayudas para adquirir VPP?

En el caso de las viviendas de protección oficial (VPO) **el Gobierno Vasco, a través de los Bancos y Cajas de Ahorros, ofrece la posibilidad de acogerse a un préstamo** por un importe máximo del 100 % del precio de la vivienda y de los garajes y trasteros, a un tipo de interés acordado entre el Gobierno Vasco y la mayoría de entidades financieras.

Aunque las condiciones de este préstamo son ventajosas, es aconsejable solicitar información en las entidades bancarias ante la posible existencia de eventuales ofertas hipotecarias más ventajosas.

## Uso de la vivienda

Todas las VPP tienen que destinarse a **domicilio habitual y permanente de sus titulares**. Es decir, no pueden ser utilizadas como segunda residencia ni con fines comerciales ni alquilarla o cederla sin autorización.

Es obligatorio **ocupar la VPP y empadronarse** en esa dirección en el plazo de **tres meses** posterior a la entrega de llaves (y firma de las escrituras). Existe la obligación de **entregar una copia del certificado de empadronamiento** en la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

El Departamento de Vivienda **realiza inspecciones periódicas de control y seguimiento del uso de las VPP**, para comprobar que éstas no se destinan a fines distintos de aquellos para los que se crean. La no ocupación de la vivienda o la cesión o alquiler sin autorización son infracciones sancionables.

Para ejecutar **obras de reforma** en la vivienda o en los elementos comunes del edificio (portales, fachadas,...etc..) es necesario obtener la **autorización previa** de la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

## Defectos en la vivienda

Si el/la comprador/a de la vivienda encuentra deficiencias en su construcción debe, en primer lugar, dirigirse por escrito al promotor a fin de solicitar su reparación.

En caso de no recibir una solución a las deficiencias planteadas, la persona titular de la VPP puede dirigirse a la Delegación Territorial de Vivienda y Asuntos Sociales, que estudiará la reclamación y tomará las medidas pertinentes. Esta vía de reclamación sólo puede ser utilizada en el plazo de **cinco años** desde la fecha de calificación definitiva de la VPP\*.

## Duración del régimen de protección pública

Para saber si una vivienda será protegida durante toda su vida útil o quedará libre en un plazo de 20 años es necesario tener en cuenta **la fecha en la que la empresa constructora realizó la solicitud de calificación** de la promoción de viviendas como VPP, es decir:

1. Si la solicitud de calificación fue **anterior al 31 de diciembre de 2002**, esa vivienda **será libre pasados 20 años** de su fecha de calificación definitiva como VPP (pueden darse excepciones cuando el vendedor sea el Gobierno Vasco, otra Administración Pública, o VISESA )
2. Si la solicitud de calificación fue **posterior al 31 de diciembre de 2002** esa vivienda ostentará la categoría de **vivienda protegida permanentemente**. Este es el caso de todas las nuevas promociones.

*\*Para consultar cuándo el constructor realizó la solicitud de calificación de la VPP y cuándo tuvo lugar la calificación definitiva de la vivienda puede acudir a la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales o a la empresa constructora de la vivienda. (esto iría en un cuerpo de letra menor)*

### Precio máximo de la VPP

La VPP está sujeta a un **precio máximo de venta y alquiler** durante el período en que permanezca vigente la calificación. Puede consultarse el precio vigente en un momento determinado en la Delegación Territorial de Vivienda, aportando copia de las escrituras de compraventa de la VPP concreta. A este precio máximo no puede añadirse ninguna cantidad por mejoras o por mobiliario.

### Venta de VPP

Las personas titulares de una VPP pueden venderla, siempre y cuando respeten el precio máximo establecido. Por su parte, la **persona adquirente debe cumplir las condiciones fijadas en la normativa vigente para acceder a una vivienda protegida**.

Asimismo el **Gobierno Vasco tiene derecho preferente de compra** sobre esa vivienda. **Este derecho** de adquisición preferente se **ejerce actualmente en todos los casos**.

Existe también la posibilidad de **ofrecer directamente la compra de la VPP al Gobierno Vasco**.

Cualquier transmisión de la titularidad de la totalidad o parte de una VPP debe obtener el visado de la Delegación Territorial de Vivienda. El visado es la comprobación de que la vivienda se transmite a un precio no superior al máximo y que quien adquiere cumple las condiciones de acceso a una VPP. Para obtener el visado se presentará copia por triplicado del contrato privado. Este trámite debe efectuarse **antes de formalizar la transmisión en escritura pública**.

## Alquiler de la VPP

Las VPP no pueden ser alquiladas, excepto si lo autoriza la Delegación Territorial de Vivienda.

Actualmente, sólo está permitido alquilar una VPP cuando la persona propietaria no puede ocuparla por razón de fuerza mayor y de carácter transitorio (por ejemplo, en caso de traslado temporal por motivos laborales, enfermedad grave...). El contrato de alquiler deberá visarse por la Delegación, que controlará que la renta no supere el máximo fijado en la normativa vigente y que la/s persona/s arrendataria/s cumplen los requisitos de acceso a vivienda protegida.

## Intercambio de la VPP

Si dos titulares de VPP acuerdan intercambiar sus viviendas, tan sólo deben presentar toda la documentación correspondiente en la Delegación Territorial de Vivienda para su visado.

Además, Etxebide dispone de una Bolsa de Intercambio de VPP. Para acceder a ella, tan sólo es necesario cumplimentar un formulario en la Delegación de Vivienda o en la página web, [www.etxebide.info](http://www.etxebide.info), donde se pueden consultar las ofertas y demandas activas a través del “buscador de viviendas”.

Nota:

En este documento tan sólo se recoge **información general** relativa a las Viviendas de Protección Pública. Para consultar **casos concretos** puede **dirigirse a su Delegación Territorial de Vivienda:**

**Samaniego-2, en Vitoria-Gasteiz: 945 017 700**

**Gran Vía-85, en Bilbao: 944 031 300**

**Andia-13, en Donostia-San Sebastián: 943 022 810**

Información adicional:

Puede consultar toda la normativa sobre viviendas de protección pública en: [www.etxebide.info](http://www.etxebide.info)