

Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas

(BOE de 10 de julio)

Modificada por las siguientes disposiciones:

- Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 30 de diciembre)
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 31 de diciembre)
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 31 de diciembre)
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 31 de diciembre)
- Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009. (BOE de 24 de diciembre)

Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles

1. Las viviendas no incluidas en las Órdenes ministeriales a las que se refiere el apartado 1 del artículo 5 de esta Ley, así como los demás inmuebles, podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las siguientes normas:

a) Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato o, caso de fallecimiento de éste, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:

I. Persona en análoga relación de afectividad que el cónyuge;

II. Hijos del titular con una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento;

III. Demás hijos del titular; y

IV. Ascendientes del titular en primer grado.

Si existieran dos o más personas de las relacionadas en el párrafo precedente, la vivienda sólo podrá ser ofrecida a una de ellas, siguiendo el orden en el que se citan anteriormente y resolviéndose los casos de igualdad entre los hijos a favor del de menor edad.

En los casos de viviendas que por sentencia firme de nulidad, separación o divorcio, o por resolución judicial que así lo declare, se encuentren ocupadas por persona distinta del titular del contrato, la enajenación de la vivienda a dicho titular sólo será posible siempre que, concurriendo todos los demás requisitos

previstos en esta Ley, se cumpla la condición de hacer constar expresamente en la escritura pública de compraventa, los extremos relativos a la atribución del uso de la vivienda familiar que figuren en el convenio regulador aprobado por el Juez o, en su defecto, en las medidas tomadas por éste, así como en todas las modificaciones judiciales dictadas por alteración sustancial de las circunstancias de conformidad con lo prevenido en los artículos 90 y 91 del Código Civil, y que se produzcan antes del otorgamiento de la citada escritura.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, las viviendas ocupadas serán ofrecidas a la persona que tuviera asignado su uso por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad, o por resolución judicial que así lo declare, en el supuesto de que no constituya la residencia habitual del titular del contrato y que éste renuncie expresamente a ejercer el derecho de compra una vez recibida la oferta, o de forma tácita si en el plazo de dos meses desde la recepción de la citada oferta no manifiesta su voluntad de adquisición, o proceda a revocar la aceptación de la misma, perdiendo éste el derecho de ocupación permanente de la vivienda en régimen de arrendamiento especial y siéndole de aplicación lo establecido en el artículo 12, apartado 1, párrafo a), de esta Ley.

La habilitación contenida en los párrafos anteriores para que pueda procederse a la enajenación de las viviendas, no se entenderá como derecho adquirido a favor de los posibles compradores hasta que reciban la correspondiente oferta. No obstante, en el supuesto de que la persona a la que haya de serle ofrecida la vivienda, conforme a lo dispuesto en los párrafos primero y segundo de este párrafo a), falleciere antes de recibir la oferta correspondiente, los que le sigan en el orden de prelación podrán, si no les correspondiere el derecho de uso con carácter vitalicio conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ley, continuar transitoriamente en el uso de la vivienda hasta tanto reciban dicha oferta.

Letra a) del apartado 1 de la disposición adicional segunda redactada por el apartado dos del artículo 72 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre).

b) El precio de venta de los inmuebles a los que se refiere la letra a) de este apartado, se fijará de acuerdo con el valor real de mercado en el momento de su ofrecimiento, al que se aplicará la deducción que se señala a continuación.

A estos efectos se considerará como valor real de mercado el que se fije por al menos dos entidades de tasación, inscritas en el registro correspondiente del Banco de España y seleccionadas mediante concurso público, todo ello en la forma y según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

A este importe se aplicará una deducción que, teniendo en cuenta los criterios que han venido rigiendo para la determinación de los cánones de uso y la ponderación del derecho de ocupación vitalicio que reconoce esta Ley a los usuarios, se valora de forma unitaria en el cincuenta por ciento, determinando así el precio final de venta. Este precio se abonará al contado.

c) *La adquisición de la vivienda será potestativa, manteniéndose el derecho de usuario a la ocupación permanente de la misma en régimen de arrendamiento especial, conforme se determina en el artículo 6 de esta Ley. Exceptúase el caso*

de ocupación transitoria de la vivienda previsto en el párrafo último de la letra a) del presente apartado, en cuyo supuesto, si en el plazo de dos meses desde la recepción de la citada oferta que conste fehacientemente, el interesado no manifestase su voluntad expresa de adquisición, el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas podrá resolver de pleno derecho el contrato suscrito sobre la misma, sin que sea de aplicación a este caso lo dispuesto en el párrafo d) del presente apartado. El Ministro de Defensa fijará, en todo caso, los calendarios de venta y orden de prelación de acuerdo con los intereses públicos.

Letra c) del apartado 1 de la disposición adicional segunda redactada por el apartado tres del artículo 72 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre).

d) El usuario de una vivienda en el que concurren las circunstancias señaladas en la letra a) de este apartado, salvo la excepción prevista en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, que no hubiera realizado la compra de su vivienda en el momento de la oferta de las viviendas del edificio del que forma parte, podrá, posteriormente, solicitar su compra durante un plazo de cinco años a contar desde dicha oferta. En este caso, la nueva oferta se realizará cuando no perturbe los calendarios de venta previstos, siendo el precio final de venta a que se refiere la letra b) de este apartado el que resulte de una nueva tasación.

e) Las comunidades de propietarios asumirán todos los servicios y elementos comunes de la finca transmitida. En cada una de ellas se integrará el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas como propietario de las viviendas que, en aplicación de lo dispuesto en la letra c) de este apartado, no hayan sido enajenadas.

f) Respecto de las viviendas desocupadas, el Ministerio de Defensa podrá optar por asignarlas a otras unidades del Departamento o enajenarlas mediante concurso, estableciendo como precio de licitación el precio final de venta resultante de la valoración señalada en la letra b) de este apartado, entre personal al servicio del Ministerio de Defensa de acuerdo con los baremos y procedimiento que se determinen.

En los citados baremos se tendrán en cuenta, entre otros parámetros, con carácter prioritario y por este orden, que el militar se encuentre en la situación de servicio activo, así como que haya desalojado la vivienda militar que ocupaba, en aplicación del Real Decreto 1751/1990, de 20 de diciembre, como consecuencia del pase a situaciones de reserva.

g) Las viviendas adquiridas en las condiciones señaladas en las letras a) a f) anteriores no podrán ser objeto de enajenación hasta tanto no hayan transcurrido tres años desde el momento de la compraventa, salvo fallecimiento del adquirente.

La hipoteca de la vivienda, a los solos efectos de su compra, no se entenderá incluida en esta prohibición legal de disposición del bien inmueble.

En todo caso, durante el período de diez años desde la adquisición de la vivienda, la primera transmisión por actos "inter vivos" de la misma, de parte de

ella o de la cuota indivisa, deberá ser notificada fehacientemente al Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, con indicación del precio y condiciones en que se pretende realizar la compraventa. En el plazo de un mes desde la recepción de la notificación, el referido Instituto deberá autorizar la transmisión o ejercer el derecho de tanteo.

El tercero adquirente, quedará obligado a remitir al mismo organismo una copia de la escritura pública en que se efectuó la compraventa. Si la transmisión se hubiere efectuado sin haber practicado la precitada notificación o en condiciones distintas de las indicadas en ésta, el Instituto podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de un mes desde la recepción de la escritura pública.

Para la inscripción de los referidos títulos de propiedad en el correspondiente Registro de la Propiedad, será condición necesaria la acreditación de haber efectuado los trámites previstos en los dos párrafos anteriores.

Párrafos añadidos a la letra g) del apartado uno de la disposición adicional segunda por el apartado tres del artículo 69 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre).

h) Las viviendas no ocupadas que no se adjudiquen por los procedimientos anteriores y el resto de los bienes inmuebles, garajes y locales comerciales, que no tengan usuario, serán enajenados por subasta pública con sujeción al procedimiento previsto en la normativa vigente. Los locales comerciales arrendados podrán ser adjudicados directamente al titular del contrato en el precio de venta que fijen las entidades de tasación que, estando inscritas en el registro correspondiente del Banco de España, hayan sido seleccionadas mediante el correspondiente concurso público. Los inmuebles señalados también podrán ser enajenados por contratación directa, cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 117 del Reglamento del Patrimonio del Estado, entendiéndose conferidas al Ministro de Defensa las facultades que el mismo precepto atribuye al Ministro de Economía y Hacienda.

i) Las normas para la enajenación contenidas en este apartado serán de expresa aplicación en todo caso, excluyéndose, por tanto, cualquier otro régimen específico al que pudieran haberse acogido con anterioridad las viviendas militares y demás inmuebles.

Los contratos de compraventa a que se refiere este apartado tendrán la naturaleza de contratos privados de la Administración.

2. Los recursos económicos obtenidos como consecuencia de las enajenaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas para el cumplimiento de los fines señalados en la presente Ley.