

Sección 3. Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas de protección oficial.

(....)

Artículo 20. Definición y características de la promoción de viviendas de protección oficial de venta con derecho de superficie.

20.1. A los efectos de este decreto, la promoción de viviendas de protección oficial con derecho de superficie consiste en habilitar al promotor que ha obtenido un suelo para promover en derecho de superficie, a poder transmitir la propiedad superficiaria por un término máximo de 75 años, transcurridos los cuales la vivienda revierte al titular del suelo.

20.2. En el título constitutivo del derecho de superficie, se pueden establecer, para toda su duración, las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de destino que el propietario del suelo considere necesarias para garantizar la sujeción de su ejercicio a la finalidad para la que se constituye. Estas limitaciones, condiciones, plazos y condiciones pueden ser cualquiera de las que se admiten en la normativa reguladora del derecho de superficie, y son inscribibles en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con aquello que prevé la legislación hipotecaria, como definitivas del contenido del derecho.

Todo esto, sin perjuicio de la aplicación, a la persona adquiriente del derecho de superficie sobre la vivienda, de las limitaciones, obligaciones y condiciones de destino que resulten de su condición de vivienda de protección oficial. La duración de dichas limitaciones y su eficacia son las previstas por la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.

20.3. La promoción de viviendas de protección oficial llevada a cabo en la modalidad de derecho de superficie puede desarrollarse sobre suelo de titularidad pública o privada y la persona beneficiaria del derecho puede destinar las viviendas resultantes a alquiler, o puede dividirla y transmitir las en compraventa, también en derecho de superficie.

20.4. En el caso de que los terrenos y edificaciones sobre los que se constituya el derecho de superficie formen parte integrante de patrimonios públicos de suelo, las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que se establezcan para garantizar el destino de los bienes a los fines propios de dicho patrimonio, quedan sujetos, por lo que se refiere a la constancia registral y efectos, a aquello que prevé el artículo 39 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

20.5. La extinción del derecho de superficie con anterioridad a la finalización del plazo de duración del régimen protegido al que esté sometida la vivienda no afecta al plazo, y las limitaciones, obligaciones, y condiciones de destino que resulten de dicho régimen se siguen aplicando durante toda la duración del derecho.

20.6. Durante los primeros quince años, el comprador de la vivienda en derecho de superficie puede renunciar a la vivienda y obtener el retorno de la parte del capital que ha amortizado, sin reducciones.

Artículo 21. Condiciones de las viviendas de protección oficial con derecho de superficie.

21.1. La promoción de viviendas de protección oficial mediante constitución de un derecho de superficie y destinada al alquiler, se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de alquiler, ayudas al promotor y características de los arrendadores, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas al alquiler de régimen general a 25 años o de régimen especial a 25 años.

21.2. La promoción de viviendas de protección oficial mediante la constitución de un derecho de superficie, en la que se prevea la transmisión del derecho, se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de venta y ayudas a los adquirentes y a los promotores, a la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta, de régimen general o de régimen especial.

Artículo 28. Subvenciones a la promoción de viviendas de protección oficial con transmisión del derecho de superficie.

28.1. En el supuesto de transmisión del derecho de superficie, el transmitente recibe una subvención destinada a reducir en un importe equivalente, la cuantía a abonar por la persona adquirente como parte no financiada del precio de venta.

La cuantía de subvención por metro cuadrado de superficie útil es:

- Zona A: 250 euros.
- Zona B: 200 euros.
- Zona C: 150 euros.
- Zona D: 100 euros.

28.2. Esta ayuda es compatible con las otras que pueda recibir el promotor o el adquirente.

28.3. La persona receptora de esta subvención deberá devolverla junto con los intereses legales meritados desde su concesión, si transmite la titularidad del suelo antes de haber transcurrido como mínimo 30 años desde la concesión de la subvención.