

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ZUIA****Aprobación definitiva de la ordenanza reguladora para la venta del suelo propiedad del Ayuntamiento de Zuia sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie viviendas de protección oficial en el municipio**

No habiéndose presentado reclamación alguna al acuerdo de aprobación inicial de la de la ordenanza reguladora para la venta del suelo propiedad del Ayuntamiento de Zuia sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie viviendas de protección oficial en el municipio, se entiende adoptado definitivamente, procediéndose a continuación a publicar el texto íntegro de las mismas.

Contra la aprobación definitiva podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contado desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en los términos previsto en la Ley jurisdiccional, Ley 29/1998, de 13 de julio.

En Murgia, a 16 de febrero de 2026

Alcalde-Presidente
UNAI GUTIÉRREZ URKIZA

**ORDENANZA REGULADORA PARA LA VENTA DEL SUELO PROPIEDAD DEL
AYUNTAMIENTO DE ZUIA SOBRE EL QUE SE ENCUENTRAN EDIFICADAS EN
DERECHO DE SUPERFICIE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN EL MUNICIPIO****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de Zuia procedió con fecha 13 de noviembre de 1990 a la suscripción de un convenio de cooperación con la Consejería de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco para la promoción concertada de 24 viviendas de protección oficial en el municipio, la cual fue realizada en régimen de derecho de superficie, por un plazo de 75 años de duración. Ello supone que, a la finalización del plazo de duración de dicho derecho, las viviendas se integrarían en el patrimonio del Ayuntamiento de Zuia, en cuanto concedente de dicho derecho de superficie, salvo, como expresamente se reconoce en el convenio citado, los beneficiarios accedieran a la propiedad del suelo por cualquiera de los medios válidos en derecho, en cuyo caso se extinguiría automáticamente el derecho de superficie.

La construcción de viviendas de protección pública en régimen de derecho de superficie ha sido una constante durante los años precedentes, hasta la entrada en vigor de la actual Ley de Vivienda, que establece el alquiler como fórmula básica y única.

Si bien, los plazos de dichos derechos de superficie, han sido y son aún amplios, suponen una incertidumbre importante para los propietarios superficiales de las viviendas, lo que ha llevado a las diferentes entidades concedentes, al establecimiento de fórmulas para ofrecer a dichos propietarios la posibilidad de adquirir el suelo sobre el que se han otorgado los derechos en base a los cuales se han edificado sus viviendas.

Es de destacar a este respecto, la publicación desde el año 2010 al 2017, de hasta 6 órdenes del departamento competente en materia de vivienda de cara a regular los procesos de ofertas públicas de adquisición de los suelos en los que se dan dichas circunstancias. E igualmente, también por parte de la sociedad pública VISESA se han articulado mecanismos similares.

En esta misma línea de actuación por parte del Ayuntamiento de Zuia, mediante la presente ordenanza, se pretende el crear una normativa general para la regulación del proceso de venta de suelos sobre los que se han construido viviendas de protección pública en derecho de superficie, de tal forma que se posibilite a los propietarios superficiales de las viviendas, la adquisición del suelo, y puedan consolidar la plena propiedad.

La ordenanza contiene la normativa y el procedimiento genérico a llevar a cabo, estableciéndose la realización de convocatorias para que los interesados puedan acceder a dicha propiedad.

Esta ordenanza será aplicable tanto a viviendas con calificación permanente, como a viviendas con calificación temporal, haya terminado el periodo de vigencia de dicha calificación o no. En todo caso, la adquisición del suelo estará condicionada a la obligación del adquirente de solicitar la calificación permanente de su vivienda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

En concreto, mediante la ordenanza se regulan los destinatarios de la venta, los cuales pueden ser con carácter individual, no siendo necesario el acuerdo de todos los propietarios del inmueble, ya que cada uno adquiere la parte del suelo que le corresponde. Igualmente se regula la determinación del precio de adquisición, aplicándose el mismo sistema que el previsto al efecto en la normativa de ámbito autonómico.

Y, por último, se regula el procedimiento concreto para la adquisición, el cual, es igualmente similar al previsto en dicha normativa autonómica.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. La presente ordenanza tiene como objeto la regulación del procedimiento para proceder a la venta del suelo propiedad del Ayuntamiento de Zuia sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie viviendas de protección oficial en el término municipal de Zuia.

2. La presente ordenanza se dicta al amparo de la potestad reglamentaria y de autoorganización municipal reconocida en el artículo 4 de la Ley 771985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en virtud del artículo 109 y ss. del Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 2. Ámbito objetivo de aplicación

1. Está ordenanza será de aplicación a las promociones de viviendas de protección oficial del término municipal de Zuia construidas en derecho de superficie sobre suelos propiedad del Ayuntamiento de Zuia, sin perjuicio de la forma concreta en que las mismas hayan sido llevadas a cabo, de conformidad con la normativa vigente en el momento en que las mismas se realizaron.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, se aplicará tanto a las promociones públicas realizadas por el Ayuntamiento de Zuia, el Gobierno Vasco, o cualquier otra entidad pública u organismo dependiente, como a las promociones privadas de carácter concertado.

Artículo 3. Objeto de la venta

1. Constituye el objeto de la venta regulada en el presente pliego, la enajenación directa y onerosa, a cada uno de sus titulares registrales del derecho de superficie, de la cuota de suelo que les corresponde de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tiene asignados en los elementos comunes que integran cada uno de los edificios construidos en las parcelas pertenecientes al Ayuntamiento de Zuia.

2. El Ayuntamiento de Zuia procederá a la venta de las cuotas correspondientes a sus titulares superficiarios de manera individual y separada, y por tanto con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyan cada comunidad o mancomunidad de propietarios.

Artículo 4. Destinatarios de la venta

Podrán comprar el suelo propiedad del Ayuntamiento de Zuia:

a. Las personas titulares registrales de viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie. En el caso de tratarse de viviendas con calificación temporal, sus titulares deberán solicitar simultáneamente la calificación permanente conforme lo dispuesto en el artículo 11.3 del Decreto 39/2008, de 4 marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

b. Las personas titulares registrales de locales comerciales y anejos no vinculados existentes en las comunidades de propietarios formadas por dichas viviendas.

c. Las personas titulares registrales de viviendas edificadas en derecho de superficie que han perdido la protección oficial por el transcurso del plazo de calificación y que simultáneamente soliciten la calificación permanente de las mismas conforme lo señalado en el punto a) anterior.

d. Las personas titulares registrales de locales comerciales y anejos no vinculados existentes en las comunidades de propietarios formadas por dichas viviendas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA VENTA

Artículo 5. Precio de la enajenación

1. La valoración del suelo, a efectos de fijar su precio de compra, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y demás normas de aplicación para la valoración de inmuebles sujetos a protección oficial.

2. El procedimiento para calcular el precio del suelo atribuible a cada una de las viviendas, locales comerciales o anejos no vinculados constará de las siguientes operaciones:

a. Cálculo del valor total de edificio.

En primer lugar, se calculará el valor total del edificio. Para ello se sumarán los valores correspondientes a todos los elementos que lo integran: viviendas y anejos vinculados, locales comerciales y anejos no vinculados.

Las viviendas y anejos vinculados se valorarán a precios máximos oficiales en propiedad plena actualizados a la fecha de la convocatoria para la venta, y los locales y anejos no vinculados a precio de mercado.

Para practicar la valoración a precio de mercado, se emplearán los datos de la estadística oficial sobre oferta inmobiliaria que publica el Observatorio Vasco de la Vivienda correspondientes a segundo trimestre de 2015 sobre precios medios de venta de garajes y locales en el Territorio Histórico de Álava.

b. Cálculo del valor total del suelo sobre el que se asienta el edificio.

Al valor total del edificio, se le aplicará, el porcentaje del 10 por ciento en concepto de repercusión del suelo en el valor del edificio.

c. Asignación del precio final en función de las cuotas de propiedad horizontal.

Para la valoración final del suelo, se considerará éste dividido en tantas porciones como viviendas con anejos vinculados, locales comerciales y anejos no vinculados existan en el edificio. El precio de cada una de las proporciones se obtendrá de multiplicar el valor total del

suelo en el que se asienta el edificio por la cuota de participación en la propiedad horizontal de cada una de las viviendas como anejos vinculados, locales comerciales o anejos no vinculados (garajes y trasteros) que lo componen.

d. Aplicación de IVA.

Finalmente, al precio de cada vivienda, local comercial o anejo se le aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE LA VENTA

Artículo 6. Convocatoria para la venta del suelo

1. El Ayuntamiento de Zuia cuando lo considere oportuno, bien por iniciativa propia o bien por solicitud de particulares interesados, procederá a la convocatoria pública para la enajenación del suelo correspondiente a las viviendas de protección oficial edificadas en derecho de superficie en su término municipal, y en relación a las cuales el Ayuntamiento de Zuia mantiene su propiedad superficiante.

2. Dicha convocatoria tendrá carácter público, y será comunicada mediante su publicación en el tablón de anuncios municipal, la página web del Ayuntamiento de Zuia, sin perjuicio de la notificación individualizada a la dirección de la vivienda de los adjudicatarios/adquirentes del derecho de superficie que conste en la base de datos del Ayuntamiento de Zuia, de cada vivienda y anejos vinculados, así como de los elementos libres.

3. La convocatoria, en cada caso efectuada, contendrá el procedimiento concreto para la enajenación del derecho de superficie, así como los plazos para la presentación de las oportunas solicitudes, y en todo caso, respetará el contenido de la presente ordenanza.

Artículo 7. Procedimiento para la enajenación del suelo

1. Una vez efectuada la correspondiente convocatoria específica por el Ayuntamiento de Zuia, los interesados, dentro del plazo previsto en la misma, procederán a la presentación de la correspondiente solicitud conforme al modelo que se adjunta como anexo a la misma, junto con la documentación necesaria y especificada en dicho anexo.

2. El Ayuntamiento de Zuia, en el plazo máximo de un mes desde la finalización de la correspondiente convocatoria, procederá a analizar por sus servicios técnicos y administrativos las solicitudes presentadas, verificando el cumplimiento de los requisitos y comprobando la documentación aportada, y comunicará los acuerdos necesarios de cara a la enajenación del suelo correspondiente a cada titular. En caso de alguna solicitud tenga omisiones o defectos, dará un plazo de 3 días al solicitante para su subsanación.

3. La comunicación será notificada individualmente a cada titular de derecho de superficie interesado, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y señalará expresamente:

a. Comunicación final a los titulares registrales de la valoración de la enajenación del suelo más el IVA, con el correspondiente porcentaje de adquisición de cada uno de los titulares del derecho de superficie. Este porcentaje de adquisición será en función del porcentaje de titularidad del derecho de superficie que conste en el certificado del Registro de la Propiedad.

b. Notario asignado por el Ilustre Colegio de Notarios del País Vasco para la formalización de la mencionada escritura, así como lugar, fecha y hora propuesta para su formalización. La formalización de la escritura se llevará a cabo en el plazo máximo de 2 meses desde la comunicación.

c. Plazo y forma de pago de la valoración de la enajenación más el IVA correspondiente. El pago de dicha cantidad se efectuará mediante ingreso en la cuenta del Ayuntamiento de Zuia.

d. Indicación de que la venta se realizará con sujeción a la presente ordenanza.

e. Indicación de que todos los gastos notariales, registrales, tributarios o de cualquier otra naturaleza que se produzcan serán de cuenta del adquirente.

4. La transmisión de la propiedad del suelo a cada titular superficiario tendrá lugar en el momento de la formalización es escritura pública, de la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario. El otorgamiento de la escritura pública perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador, como la percepción del precio por parte del Ayuntamiento de Zuia.

5. La escritura pública de compraventa será otorgada ante el notario asignado por turno por el Ilustre Colegio de Notarios del País Vasco, entre los radicados en Vitoria-Gasteiz, y la misma será otorgada en el plazo de dos meses desde la notificación del acuerdo de enajenación.

6. Los trámites relativos a la liquidación de la escritura en Hacienda Pública, y su presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente, serán de exclusiva cuenta del adjudicatario.

7. Los superficiarios deberán presentar en el registro del Ayuntamiento de Zuia, copia simple de la escritura en el plazo de un mes desde su formalización y nota simple informativa acreditativa de su inscripción en el plazo de 60 días hábiles a contar desde su otorgamiento.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 8. Derechos y obligaciones derivados de la enajenación

1. Como consecuencia de la enajenación, el Ayuntamiento de Zuia transmite y el superficiario adquiere la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda y anejos, plaza de garaje, trastero o local comercial en su caso, de la que en el momento de la enajenación sea titular superficiario el adquirente, en los términos de su inscripción registral y en el mismo régimen que en la misma aparece inscrito.

2. El comprador por su parte deberá abonar el precio, gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el registro, gastos tributarios y en general cualquier otro gasto extraordinario que se produzca como consecuencia de la venta. Igualmente, el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento de la presente ordenanza.

3. Los interesados en la tramitación de dicho procedimiento, tendrán derecho a obtener toda la información necesaria que precisen en todo momento de la marcha del proceso, así como la aclaración o resolución de cualquier duda planteada.

4. Los compradores adquieren también la obligación de no transmitir separadamente, una vez adquirida su cuota, dicha cuota de suelo y su propiedad superficiaria. Se establece una vinculación de destinado entre la cuota indivisa de la propiedad del suelo y el elemento en derecho de superficie, de tal forma que ni ésta ni aquella podrán ser objeto de renuncia, gravamen, embargo ni transmisión – “inter vivos” ni “mortis causa”, voluntaria ni forzosa – de forma separada ni independiente. No cabrá la posibilidad de ejercitar el retracto de comuneros ni la acción de división sobre la comunidad ordinaria o por cuotas que tiene por objeto la propiedad del suelo.

Artículo 9. Liquidación del régimen del derecho de superficie

1. En el momento de extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de vigencia establecido en su título constitutivo, el superficiario, propietario de la cuota de suelo que le ha sido transmitida en virtud de la presente enajenación, hará suya la plena propiedad de su piso, garaje, anejo o local en su caso, con el suelo correspondiente a los mismos, quedando constituido dicho elemento o edificación en el mismo régimen y con la misma cuota de propiedad horizontal, y resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, las edificaciones realizadas.

Es por ello que la consolidación de la plena propiedad se producirá en ese momento, para cada superficiario en su propio piso, garaje, anejo o local comercial, en su caso, quedando además el mismo constituido en idéntico régimen de propiedad horizontal que se establece ahora en la propiedad superficiaria.

2. Tanto el Ayuntamiento de Zuia como el adquirente, se comprometen a desarrollar y cumplir todas las actuaciones precisas para conseguir dicho efecto jurídico al tiempo de la extinción de la superficie comprometiéndose además a que, en el supuesto de futura venta conjunta de cuota y superficie, el adquirente asuma idéntica obligación.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles desde su publicación completa en el BOTHA, una vez aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zuia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.