PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y ONEROSA A TITULARES SUPERFICIARIOS DE VIVIENDA, DEL SUELO DE LA PARCELA DE TXURDINAGA BILBAO (B001) TITULARIDAD DE LA SOCIEDAD PÚBLICA "VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A." (VISESA) CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE

I. OBJETO Y FIN DE LA ENAJENACIÓN

Es objeto del presente Pliego la regulación de la enajenación directa y onerosa, a cada uno de sus titulares superficiarios, de la cuota de suelo que les corresponde de las viviendas y anejos, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que integran cada uno de los edificios construidos en las parcelas pertenecientes a VISESA en la siguiente promoción:

- **(B-01) 96 Viviendas sociales de protección oficial de régimen especial en Txurdinaga, Bilbao.**
  Expte.: EB2-0404/89-EP. Calificación temporal de vivienda protegida (20 años). Calificación Definitiva: 23 de diciembre de 1994.

VISESA procederá a la venta de las cuotas correspondientes a sus titulares superficiarios con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyan cada Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

La enajenación de estas parcelas a sus superficiarios se enmarca dentro de las finalidades que dieron lugar a la Orden de 21 de agosto de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial. Se incorporan exclusivamente las viviendas de protección social con calificación temporal y las viviendas que han perdido su condición de protección social por el transcurso del plazo de calificación temporal. Para poder adquirir el suelo, las personas titulares registrales de dichas viviendas deberán solicitar simultáneamente la calificación permanente de las mismas.

El derecho de superficie es un derecho real que permite a su titular construir sobre o debajo de suelo ajeno, obteniendo la propiedad temporal de lo edificado. Una vez ejercitada la construcción genera una dualidad de propiedades: (i) la recayente sobre el suelo y (ii) la que tiene por objeto el edificio resultante: la construcción. Esta es la situación en la que se encuentran algunos edificios de viviendas de protección oficial de régimen general construidos sobre suelos que son propiedad de VISESA.

En circunstancias normales, una vez extinguido el derecho de superficie por el transcurso del tiempo, esta última haría suya la propiedad de lo edificado, sin abonar indemnización alguna, cualquiera que hubiera sido el título por el que se constituyó el derecho. Su extinción produciría, a su vez, la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario, esto es, la pérdida de la propiedad de las viviendas de protección oficial y anejos.

Con esta medida se permitirá que las personas propietarias puedan consolidar, a la extinción del derecho de superficie, la plena propiedad de las viviendas y anejos, permaneciendo hasta ese momento vigentes cuantas garantías se hayan constituido sobre las viviendas y anejos.

Por lo tanto, la finalidad o función económico- social que se pretende conseguir con la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo correspondientes a las viviendas y

anejos vinculados, no es otra que cada persona adquirente y superficiaria adquiera la cuota de suelo correspondiente a su vivienda y anejo y en la misma proporción o cuota que corresponda a dicha edificación en la propiedad horizontal, de forma que pueda consolidar en su día, a la extinción del derecho de superficie, la plena propiedad del mismo.

II. RÉGIMEN JURÍDICO

Respecto a la fundamentación jurídica para permitir la posibilidad de venta directa de las cuotas de suelo, se encuentra, en los derechos de tanteo y retracto que asisten a los superficiarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.636 del Código Civil, de aplicación supletoria a la regulación establecida para el derecho de superficie en las sucesivas leyes de suelo.

Así pues, el derecho de superficie se regula por las disposiciones de las leyes de suelo vigentes en el momento de su constitución y así mismo por las condiciones establecidas en los títulos de constitución y por el derecho privado (artículo 107 de la Ley Hipotecaria, artículo 16 de su Reglamento y artículo 1.611 del Código Civil, que remite a su vez a lo dispuesto en el artículo 1.636 que recoge los tanteos y retractos indicados).

Aun no contemplándose la inclusión de las Sociedades Públicas dentro del ámbito subjetivo de aplicación del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi, dicha Ley permite a la Administración y demás entidades sujetas a la enajenación directa de bienes inmuebles "*cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal*".

En igual sentido, la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas contempla como uno de los supuestos de adjudicación directa de los inmuebles pertenecientes a la Administración que tengan la calificación de bienes patrimoniales, el previsto en el artículo 137.4 i) de la referida Ley: "cuando por razones excepcionales se considera conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble." Igualmente, el artículo 137.4.h) del mismo texto legal contempla la venta directa de bienes inmuebles "cuando la venta se realice a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal".

III. REQUISITOS PARA LA VENTA DEL SUELO

Procederá la venta de suelo a actuales titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda y anejos en su caso, que hayan sido constituidos en la promoción señalada anteriormente, con independencia de que la Comunidad de Propietarios a la que pertenezcan haya alcanzado o no acuerdo unánime de proceder a la compra de la totalidad de la parcela.

Se procederá a la venta individualizada del suelo a titulares registrales del derecho de superficie sobre el mismo que lo soliciten, con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyen cada Comunidad de Propietarios.

- Compromiso y solicitud de calificación permanente de VPO, en el caso de solicitud de titularidad de adquisición del suelo, habiendo terminado el plazo de la calificación temporal de vivienda protegida.

IV. PRECIO DE LA ENAJENACIÓN

La valoración del suelo, a efectos de fijar su precio de compra, se llevará a cabo en los términos previstos en el Anexo I de la Orden de 21 de agosto de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial.

El procedimiento para calcular el precio del suelo atribuible a cada una de las viviendas y anejos constará de las siguientes operaciones:

1. Cálculo del valor total del 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 y locales comerciales.

Las viviendas y anejos vinculados se valorarán a precios máximos oficiales correspondientes y vigentes al año en curso (año 2025).

En el caso de los elementos libres, será de aplicación el valor publicado en septiembre de 2025 en www.euskadi.eus/estadisticas. Estadística de Compraventa de Inmuebles. Otros inmuebles. Datos interanuales. 4º trimestre 2024 – Locales.

2. Cálculo del valor total del suelo sobre el que se asienta el edificio. Al valor total del edificio, se le aplicará, para este procedimiento de enajenación, el porcentaje del 10 % en concepto de repercusión del suelo en el valor del edificio.

3. Asignación del precio final en función de las cuotas de la propiedad horizontal. Para la valoración final del suelo, se considerará este 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 porciones 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 con anejos vinculados, locales comerciales o anejos no vinculados que lo componen.

4. Aplicación de impuestos. Finalmente, al precio final de cada vivienda se le aplicará aplicación de los impuestos de conformidad con la normativa tributaria en vigor.

V. COMPETENCIA PARA LA ENAJENACIÓN

La competencia para acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario de las viviendas y anejos, en virtud de la propiedad horizontal, le corresponde al Consejo de Administración de VISESA, quien delega dicha competencia en el Director General.

VI. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUELO

La tramitación de los expedientes para realizar las enajenaciones objeto del presente Pliego, se deberá ajustar al siguiente procedimiento:

VI.1. Comunicación del procedimiento y valoración de enajenación de la titularidad del suelo.

El procedimiento se iniciará mediante la notificación efectuada mediante anuncio en la web y comunicación escrita:

Vivienda y anejos vinculados.- A la dirección de la vivienda de las personas titulares del derecho de superficie que consten en la base de datos de VISESA, de ahora en adelante BDD, de cada vivienda y anejos vinculados.

La enajenación del suelo tendrá lugar exclusivamente a favor de las personas titulares registrales del derecho de superficie.

En dicha notificación se comunicará:

- El inicio y fin de cada una de las fases del procedimiento de enajenación del suelo correspondiente a su vivienda y anejos.

- La referencia del valor correspondiente a la posible enajenación del suelo.

- Los pasos y requisitos a cumplir para la adquisición del suelo por parte de las personas titulares del derecho de superficie.

- Manifestación de conformidad a la compra del suelo correspondiente y a la valoración notificada. Dicha manifestación de conformidad por parte de la persona interesada tendrá carácter vinculante.

- Solicitud de calificación permanente de VPO, de régimen especial o Social, al tratarse de una promoción que ha finalizado el plazo de la calificación temporal.

- Referencia a que se podrá consultar el presente Pliego de Condiciones, a través de la página web del VISESA (www.visesa.euskadi.eus)a fin de que los interesados conozcan las condiciones y el procedimiento de venta.

VI.2.Procedimiento de enajenación de la titularidad del suelo.

VI.2.Fase 1.- Petición acceso a la titularidad del suelo.

Una vez realizadas las notificaciones y publicidad de este pliego, antes de que finalice el plazo otorgado para ello, **30 de enero de 2026,** todas las personas titulares del derecho de superficie interesadas en acceder a la titularidad del suelo deberán cumplimentar y adjuntar la documentación requerida del impreso de SOLICITUD (Anexo I) del presente pliego que estará a su disposición en las oficinas de VISESA y en la web www.visesa.euskadi.eus.

La documentación a adjuntar junto a la SOLICITUD DE COMPRA DE SUELO es la siguiente:

1.- Certificado vigente del registro de la propiedad donde se acredite las personas titulares del derecho de superficie, la cuota de participación de cada titular y el porcentaje de participación del derecho de superficie sobre el inmueble. En el impreso (Anexo I) se deberán cumplimentar los datos, nombre y apellidos y nº DNI de cada persona que conste como titular en el certificado del registro de la propiedad como titular del derecho de superficie.

2.- En el caso de que la persona titular vaya a actuar en nombre propio, deberá acreditar su identidad mediante la presentación del documento Nacional de Identidad (D.N.I.). En aquellos supuestos en los que vaya a actuar a través de representante, dicha representación deberá acreditarse mediante escritura de poder a favor de persona o personas con facultades suficientes para la compraventa de la cuota o cuotas.

Igualmente deberá presentar copia del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

3.-Descripción física y registral de la finca superficiaria de la que es titular la persona interesada, así como la determinación exacta de la cuota de suelo objeto de enajenación. (Nota del Registro de la Propiedad).

4.-En el caso de personas casadas en régimen de gananciales o de separación de bienes, parejas de hecho, deberán presentar copia del libro de familia. Las personas solteras deberán presentar certificado literal de nacimiento.

5.-Solicitud dirigida a la Delegada Territorial de Vivienda Bizkaia del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, para **la calificación de vivienda de protección oficial o social con carácter PERMANENTE.**

VI.2.Fase 2.- Análisis y verificación de la documentación presentada. Acuerdo de enajenación y comunicación a los interesados

Una vez recibida la SOLICTUD junto con la documentación de cada titular superficiario, se procederá por los servicios correspondientes de VISESA en un plazo máximo de 1 mes, al análisis y verificación de los datos contenidos en los documentos presentados.

Tras la verificación de la documentación, se procederá por parte VISESA, a comunicar los acuerdos necesarios de cara a la enajenación del suelo correspondiente a cada titular.

Esta comunicación será notificada individualmente y de manera fehaciente (burofax o carta certificada o email certificado) a cada titular del derecho de superficie que haya presentado solicitud. Se señalará expresamente:

1. Comunicación final a las personas titulares registrales de la valoración de la enajenación del suelo más el IVA, con el correspondiente % de adquisición de cada titular del derecho de superficie. Este % de adquisición será en función del % de titularidad del derecho de superficie que conste en el certificado del Registro de la Propiedad.
2. 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.
3. 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 de VISESA o mediante cheque bancario nominativo a favor de VISESA.
4. Indicación de que la venta se realizara con sujeción al Pliego de Condiciones aprobado.
5. Indicación de que todos los gastos notariales, registrales, tributarios o de cualquier otra naturaleza que se produzcan serán de cuenta de la parte adquirente, salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El referido plazo de esta Fase 2 podrá ser objeto de prórroga por parte de VISESA, cuando existan problemas para acreditar fehacientemente la titularidad dominical del derecho de superficie, derivados de la transmisión inter vivos o mortis causa, ya sean registrales o testamentarios entre otros, cuando existan dificultades para obtener la financiación necesaria para comprar la cuota correspondiente y en general cuando por cualquier circunstancia resulte imposible o de difícil cumplimiento, la presentación de la documentación requerida en dicho plazo.

En cualquier caso, el Director General de VISESA podrá prorrogar el plazo si así lo considera oportuno.

VI.2 Fase 3.- Formalización de la escritura de compraventa y transmisión de la propiedad

La transmisión de la propiedad del suelo a cada titular superficiario tendrá lugar en el momento de la formalización, en escritura pública, de la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador como la adquisición del precio por VISESA, de conformidad con el artículo 1.445 del Código Civil en relación con los artículos 1.450 y 1.462.2 del mismo texto legal.

La escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de dos meses a contar desde la comunicación del Acuerdo de enajenación por parte de VISESA.

Con carácter simultaneo al otorgamiento de escritura pública de enajenación, la persona superficiaria deberá satisfacer, mediante entrega de cheque bancario nominativo a favor de VISESA o presentado el justificante del ingreso con 2 días de antelación a la fecha de escritura en el número de cuenta de VISESA, el importe del precio del suelo, más el correspondiente IVA. Así mismo deberá acreditar fehacientemente su titularidad superficiaria sobre el suelo objeto de enajenación mediante Certificación del Registro de la Propiedad. Con posterioridad se les remitirá la oportuna factura de venta al domicilio señalado a efectos de notificación.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante el Notario asignado por turno por el Ilustre Colegio de Notarios del País Vasco, en el que se encuentre el inmueble.

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

Las personas superficiarias que han adquirido el suelo presentarán ante VISESA 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, debiendo VISESA controlar el cumplimiento de esta obligación.

VII. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN

VII.1.- Como consecuencia de dicha enajenación, VISESA transmite y las personas superficiarias adquieren la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda y anejos, de la que en el momento de la enajenación sea titular superficiario sea la parte adquirente, en los términos de su inscripción registral y en el mismo régimen que en la misma aparece inscrito.

VII.2.- La parte compradora 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, salvo el Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Igualmente, el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento del clausulado del presente Pliego.

VII.3.- Las personas interesadas 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, a través de VISESA.

VII.4.- La parte compradora adquiere 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 destino entre la cuota indivisa de la propiedad del suelo y del elemento en derecho de superficie (vivienda+anejos), de tal forma que ni ésta ni aquélla 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.

VII.5.- En consecuencia con lo establecido en el apartado anterior, la enajenación por VISESA, a las personas titulares superficiarias del porcentaje del suelo que les corresponda, queda sometida a la condición resolutoria expresa de que no se produzca una transmisión de la cuota del suelo con independencia de la vivienda y anejo.

Dicha condición resolutoria expresa se incorporará en la escritura pública de enajenación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Dicha condición resolutoria expresa operará de forma automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la compraventa en caso de procederse a la transmisión en la forma antes referida, revirtiendo al patrimonio de VISESA la cuota de suelo enajenada a la persona superficiaria.

VIII. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

VIII.1.- En el momento de extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de vigencia establecido en su título constitutivo, la persona superficiaria, propietaria de la cuota de suelo que le ha sido transmitida en virtud de la presente enajenación, hará suya la plena propiedad de su vivienda y anejo vinculado, 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 persona superficiaria en su propia vivienda y anejos, en su caso, quedando además el mismo constituido en idéntico régimen de propiedad horizontal que se establece ahora para la propiedad superficiaria.

Así pues, tanto VISESA como la parte compradora, 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, la parte compradora asuma idéntica obligación.

VIII.2.- Por su parte, en cuanto a las cuotas de propiedad no transmitidas en este procedimiento, una vez finalizado el plazo de vigencia del derecho de superficie, revertirán a VISESA los derechos de superficie correspondientes a las viviendas y elementos que figuren en la división horizontal de cada edificio cuyos titulares superficiarios no hayan adquirido la cuota de suelo correspondiente, constituyéndose VISESA en pleno propietario sin indemnización alguna de las correspondientes viviendas y anejos que igualmente quedaran constituidos en el mismo régimen de propiedad horizontal, asumiendo las partes idénticas obligaciones que las determinadas en el párrafo precedente para conseguir dicho efecto. Así mismo quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, sobre las edificaciones realizadas.

VIII.3.- De la misma forma, para las partes la finalidad y efecto de este negocio jurídico, será adquirir las concretas cuotas de suelo que corresponden y son correlativas a cada vivienda y anejos, cuotas que serán idénticas a las asignadas a cada una de estas fincas en el régimen de propiedad horizontal.

VIII.4.- En tanto que la extinción del derecho de superficie no se produzca, si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario/a en un mismo titular, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

IX. JURISDICCIÓN COMPETENTE

El órgano jurisdiccional civil, será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes.

X. LEGISLACIÓN APLICABLE

En todo lo no previsto en el presente Pliego, regirán los preceptos que resulten de aplicación de la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Código Civil de 24 de julio de 1889.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Disposiciones de las leyes del suelo vigentes en el momento de constitución del derecho de superficie.
- Texto refundido de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.
- Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de fecha 14 de febrero de 1947.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.
- Decreto 39/2008, sobre Régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En Vitoria-Gasteiz, a 25 de noviembre de 2025.

09737292N
CARLOS QUINDOS
(R: A20306775)

Firmado digitalmente por
09737292N CARLOS QUINDOS
(R: A20306775)
Fecha: 2025.11.20 13:55:45
+01'00'

VISESAko Zuzendari Nagusia/ Director General de VISESA
Fdo. Carlos Quindós Fernández