

TARE - Notificació a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl de transmissió d'habitatge de promoció pública per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per part de la Generalitat Valenciana. (20410 / SIA: 2100150)

Organisme

ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL EVHA

Estat

Obert

Termini de sol·licitud

Obert

INFORMACIÓ BÀSICA

QUÈ ÉS I PER A QUÈ SERVEIX?

Notificar a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl la intenció de transmetre (normalment vendre) un habitatge protegit de promoció pública a l'efecte de que la Generalitat Valenciana pugua exercir els drets d'adquisició preferent (tanteig i retracte) sobre aquesta transmissió.

Els drets d'adquisició preferent (tanteig i retracte) permeten al seu titular, en aquest cas la Generalitat, adquirir un immoble amb preferència a qualsevol altra persona que estiguera interessada en l'adquisició d'aquest, en les mateixes condicions oferides (preu, forma de pagament, etc.) excepte quan el preu supere el preu màxim legal de l'immoble perquè en aquest cas aquest preu màxim actua com a topall de qualsevol transmissió.

L'exercici del tanteig es pot produir abans que es realitze la transmissió del bé, mentre que el retracte es pot exercitar després, deixant l'operació sense efecte.

En el cas dels habitatges protegits de promoció pública, estan subjectes a tanteig i retracte tots els habitatges el règim de protecció dels quals prevera els citats drets en la seua normativa reguladora o en els contractes d'adquisició formalitzats.

Les segones i successives transmissions hauran de notificar-se a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (*EVHA)

EXCEPCIONS als drets de tanteig i retracte:

- a) Les transmissions gratuïtes intervius a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament inscrita en el Registre corresponent, de la persona transmissent, llevat que l'habitatge no vaja a ser destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular (en aquest cas sí que està subjecta a tanteig i retracte)
- b) L'aportació per qualsevol títol de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanys o a qualsevol altre règim econòmic matrimonial.
- c) L'adjudicació a qualsevol dels cònjuges en cas d'acordar-se la dissolució de la societat a guanys o de qualsevol altre règim econòmic matrimonial.
- d) Les transmissions que tinguen el seu origen en actes d'extinció del condomini.
- e) La transmissió de quota indivisa de l'habitatge a favor d'una persona, ja siga propietària o no, si després de la transmissió subsisteix la indivisió.

REQUISITS

NOTIFICACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ I EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG

El model oficial que haurà d'utilitzar-se a aquest efecte és el que apareix en l'apartat SOL·LICITUD - "Impresos associats" i que haurà de trobar-se degudament emplenat i signat tant per les persones titulars de l'immoble com per les persones adquirents d'aquest.

En conseqüència, en la notificació s'haurà de fer constar:

1. Dades de la persona o persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.
2. Dades d'identificació de l'habitatge i, en el seu cas, dels seus annexos, incloent-hi el seu estat de càrregues i estat d'ocupació.
3. Preu de la transmissió i forma de pagament projectada. Cal tindre en compte que l'habitatge protegit de promoció pública té un preu legal màxim de transmissió i que el preu pactat no ha de superar-lo.
4. Dades de la persona interessada en l'adquisició, amb referència expressa al compliment dels requisits exigits per a accedir a l'habitatge. Per al cas d'habitatges protegits de promoció pública, els requisits per a l'accés a aquesta mena d'habitatges són els exigits en el Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges i que es concreten fonamentalment en:
 - 4.1. Trobar-se inscrit en el Registre de Demanda de la Comunitat Valenciana.
 - 4.2. Per a complir amb els requisits necessaris per a la correcta inscripció en aquest Registre, és necessari que cap dels membres de la unitat de convivència del futur adquirent, dispose d'un altre habitatge atés que les habitatges protegides, tant de promoció pública com de promoció privada, han de destinar-se a domicili habitual i permanent de la unitat de convivència.
5. S'indicarà si la persona o persones adquirents es troben en situació de vulnerabilitat.
6. Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.

La notificació de les circumstàncies anteriors haurà d'anar acompanyada dels corresponents documents acreditatius de les circumstàncies notificades i estar signada tant per totes les persones transmissors com per totes les persones adquirents.

Si la notificació fora incompleta o defectuosa, l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl podrà requerir al transmissor perquè l'esmeni, quedant entretant en suspens el termini per a l'exercici del dret de tanteig.

INTERESSATS

Les persones titulars d'un habitatge protegit de promoció pública que tinguen intenció de transmetre-la.

En els casos en què l'alienació de l'habitatge es produïra a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o venda extrajudicial, l'organisme que realitze l'adjudicació haurà de comunicar-lo a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.

OBSERVACIONS

Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana per mitjà dels drets de tanteig i retracte.

Aquesta llei es pot visualitzar en l'apartat de normativa d'aquest tràmit.

NORMATIVA GENERAL

· [Normativa] Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat

Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (DOGV núm. 8832, d'11/06/2020).

- [Normativa] Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 4867, de 21/10/2004).
- [Normativa] Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8453, de 28/12/2018).
- [Normativa] Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge (DOCV núm. 5517, de 22/05/2007).
- [Normativa] Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública (DOCV núm. 6047, de 01/07/2009), en la disposició derogatòria única, apartat 1.
- [Normativa] Circular número 1/2019, de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana (DOGV núm. 8492, de 22/02/2019).

ENLLAÇOS

- DRET DE TANTEIG I RETRACTE EN FAVOR DE LA GENERALITAT

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/drets-de-tanteg-i-retracte-en-favor-de-la-generalitat>

DUBTES SOBRE LA TRAMITACIÓ TELEMÀTICA

Dubtes del tràmit

- tanteoyretracto@evha.es

Problemes informàtics

- [Formulari de consulta](#)

SOL·LICITUD

TERMINI DE PRESENTACIÓ

La notificació de la decisió de transmetre haurà de realitzar-se amb anterioritat a la transmissió efectiva de l'habitatge.

Els efectes de la notificació caducaran als SIS MESOS. Qualsevol transmissió que es realitze transcorregut aquest termini s'entendrà efectuada sense la preceptiva notificació, a l'efecte de l'exercici del dret de retracte per part de la Generalitat.

FORMULARIS I DOCUMENTACIÓ

- 1.- Imprés de Notificació
- 2.- Annexos I i II per als casos en què les persones transmissors i/o adquirents de l'habitatge siguen més de dos.
- 3.- Nota Simple actualitzada del Registre de la Propietat en el qual estiga inscrita l'habitatge que es desitja transmetre.
- 4.- En cas que l'habitatge es trobe ocupada, còpia del contracte o títol que justifica l'ocupació.
- 5.- Còpia del DNI o document equivalent, en cas d'estrangers, de totes les persones propietàries de l'habitatge i de les persones que tinguen intenció d'adquirir-la.
- 6.- Localitzador de Registres de totes les persones que formen part de la unitat de convivència del futur adquirent.
- 7.- En el cas que la persona interessada en l'adquisició es trobe en situació de vulnerabilitat, haurà d'aportar-se informe social que ho acredite.
- 8.- En el cas que la persona interessada en l'adquisició siga una persona jurídica, haurà d'aportar els Estatuts pels quals es regeix la seua activitat.

- NOTIFICACIÓ DE VENDA PER DRETS DE TANTEIG I RETRACTE DE LA GENERALITAT VALENCIANA (HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA) (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F112573>)

- ANNEX I - DADES DE LES PERSONES FÍSQUES O JURÍDIQUES TRANSMITENTS DE L'HABITATGE (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F119833>)
- ANNEX II - DADES DE LES PERSONES FÍSQUES O JURÍDIQUES ADQUIRENTS DE L'HABITATGE (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/va/F119834>)

TAXES

Aquest tràmit està exempt del pagament de cap taxa perquè es tracta d'habitatges de promoció pública.

FORMA DE PRESENTACIÓ

Presencial

- a) En els registres dels òrgans administratius a què es dirigisquen.
- b) En els registres de qualsevol òrgan administratiu que pertanga a l'Administració general de l'Estat, a la de qualsevol de les comunitats autònomes, a la de qualsevol de les diputacions provincials, cabildos i consells insulars, a la dels ajuntaments dels municipis a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, o a la de la resta de les entitats que integren l'Administració local si, en aquest últim cas, s'ha subscrit el conveni oportú.
- c) En les oficines de Correus, en la forma que s'establisca reglamentàriament.
- d) En les representacions diplomàtiques o oficines consulars d'Espanya en l'estranger.
- e) En qualsevol altre que establisquen les disposicions vigents.

I, preferentment, a:

- ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL EVHA

Telemàtica

Per a accedir de manera telemàtica el sol·licitant haurà de disposar de signatura electrònica avançada, bé amb el certificat reconegut d'entitat (persones jurídiques) o bé amb el certificat reconegut per a ciutadans (persona física), podent utilitzar qualsevol sistema de signatura electrònica admés per la seu electrònica de la Generalitat.

(https://sede.gva.es/va/sede_certificados).

IMPORTANT: Abans de començar amb la tramitació telemàtica llija atentament tota la informació d'aquest tràmit, a fi de preparar la documentació que siga necessària per a la seua tramitació, ja que accedirà a una SOL·LICITUD GENERAL, en la qual vosté haurà de detallar l'objecte de la seua sol·licitud, emplenar les dades generals i pujar tota la documentació. Per a això caldrà tindre en compte que:

1- Haurà d'anotar-se el nom d'aquest tràmit que està llegint.

2- Haurà de descarregar els formularis o plantilles requerides que trobarà Vosté en l'apartat anterior: "Impresos associats" que hauran de ser emplenats i SIGNATS per les persones que procedisca. També haurà de preparar qualssevol altres documents que estime necessari i guardar-los en el seu ordinador per a tindre'ls preparats per a annexar-los en la fase "DOCUMENTAR" de la tramitació telemàtica.

3- Una vegada preparada la documentació que es considere necessària, iniciarà el tràmit telemàtic punxant la icona superior de "Tramitació telemàtica", que li portarà a identificar-se mitjançant l'Assistent de Tramitació.

PASSOS DE LA TRAMITACIÓ TELEMÀTICA:

- a) Haurà d'emplenar el formulari de dades generals.

- b) * Detall amb la major concreció possible la matèria objecte del tràmit
* Emplene el nom del tràmit que s'ha anotat en el camp "SOL·LICITUD"
* Especifique la matèria objecte de la sol·licitud. És convenient detallar l'objecte de la sol·licitud identificant almenys l'habitatge objecte del tràmit amb l'adreça postal i referència cadastral d'aquesta.
- c) Annexe els formularis i la documentació que prèviament ha sigut descarregada, emplenada i SIGNADA si escau.
- d) Fer clic sobre el botó Registrar (li facilitarà el número de registre, data, lloc i hora de presentació).
- e) Guardar i imprimir (si ho desitja) el justificant de registre.

La seua presentació telemàtica haurà finalitzat.

Accés amb autenticació

https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM_GEN&version=4&idioma=va&idProcGuc=20410&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR

ENLLAÇOS

- [Normativa] Circular número 1/2019, de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana (DOGV núm. 8492, de 22/02/2019).
http://www.dogv.gva.es/datos/2019/02/22/pdf/2019_1697.pdf
- [Normativa] Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge (DOCV núm. 5517, de 22/05/2007).
http://www.dogv.gva.es/datos/2007/05/22/pdf/2007_6487.pdf
- [Normativa] Llei 27/2018, de 27 de desembre.
http://www.dogv.gva.es/datos/2018/12/28/pdf/2018_12241.pdf
- [Normativa] Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte DOGV núm. 8832, de 11/06/2020).
http://www.dogv.gva.es/datos/2020/06/11/pdf/2020_4383.pdf
- [Normativa] Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública (DOCV núm. 6047, de 01/07/2009), en la disposició derogatòria única, apartat 1.
http://www.dogv.gva.es/datos/2009/07/01/pdf/2009_7676.pdf
- Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana (DOGV Núm. 4867 de 21/10/2004)
<https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2004/10/20/8/con>
- Circular 1/2021 de la Direcció General d'Habitatge i Regeneració Urbana, per a l'aplicació del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (DOGV núm. 9093 de 26/05/2021)
https://habitatge.gva.es/documents/20558636/0/circular+2021+*AMPLIACI%C3%93N+PARC+HABITATGE+MI TJANÇANT+TANTEIG/*7b7e0560-3037-*48ec-9267-*cd4d80c6c339
- Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges (DOGV núm. 9173 de 14/09/2021)
https://dogv.gva.es/datos/2021/09/14/pdf/2021_9202.pdf

TRAMITACIÓ

INFORMACIÓ DE TRAMITACIÓ

EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG D'HABITATGES PROTEGITS DE PROMOCIÓ PÚBLICA

- La Generalitat, a través de EVHA, podrà exercitar el dret de tanteig en el termini de SEIXANTA DIES naturals, comptats a partir de l'endemà d'aquell en què s'haja produït la recepció de la notificació, correctament realitzada.
- No obstant això, EVHA podrà comunicar a la part transmissent que no exercirà el dret de tanteig abans que finalitze aquest termini.
- Si l'exercici del dret de tanteig no es notifica per EVHA en el citat termini de seixanta dies, s'entendrà que el dret ha caducat i que la Generalitat no l'exercitarà. IMPORTANT: per al còmput del termini cal tindre sempre en compte les interrupcions del mateix produïdes per a esmenar la notificació i per a visitar l'habitatge.
- A fi de col·laborar en l'exercici del dret de tanteig, la persona titular de l'habitatge subjecte a tanteig facilitarà l'accés a la mateixa per a la seua corresponent valoració per part de EVHA quan així fora requerida. El termini per a l'exercici del dret de tanteig se suspendrà des del dia en què la Generalitat curse requeriment a la persona titular de l'habitatge fins al dia en què es produïska l'accés efectiu a la mateixa o, de no ser possible aquest accés, fins al dia en què haja tingut entrada en l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl la comunicació de la persona titular en la qual s'indiquen i justifiquen les causes que ho impedeixen. L'incompliment del deure de col·laboració comportarà l'aplicació del règim sancionador previst en la normativa reguladora dels habitatges de protecció pública.
- Si la Generalitat, a través de EVHA, exerceix el dret de tanteig, el realitzarà mitjançant notificació fefaent dirigida al transmissent o organisme que haguera realitzat l'adjudicació i procedirà al pagament del preu en el termini de QUATRE MESOS, a comptar des de la citada notificació de l'exercici de tanteig, llevat que en les condicions de la transmissió s'hagen establert terminis superiors.

EXERCICI DEL DRET DE RETRACTE D'HABITATGES PROTEGITS DE PROMOCIÓ PÚBLICA

La Generalitat, a través de EVHA, podrà exercitar el dret de retracte quan s'haja efectuat la transmissió incomplint el que s'estableix en els apartats anteriors i, en particular, en els següents suposats:

1. Quan el venedor no haja notificat la intenció de transmetre l'habitatge amb anterioritat a la transmissió ja efectuada. O quan, havent-se realitzat la notificació, s'haguera denegat per part de EVHA l'autorització de transmissió de l'habitatge.
2. Quan el venedor haja omés en la notificació de la intenció de transmetre qualsevol dels requisits que aquesta notificació ha de contindre.
3. Quan s'haja produït aquesta transmissió després d'haver caducat la notificació o abans que transcorrega el termini per a l'exercici del dret de tanteig.
4. Quan s'haja realitzat la mateixa en condicions diferents de les notificades a l'Administració.
5. Quan la transmissió es produïska a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o venda extrajudicial de l'habitatge donat en garantia.

A aquest efecte, s'estableix que els compradors d'habitatges de promoció pública hauran de notificar a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl l'adquisició efectuada, en el termini de quinze dies naturals a comptar des d'aquesta, indicant les condicions en què s'ha efectuat la transmissió i acompanyant còpia del document en què s'haguera formalitzat.

Així mateix s'estableix que:

- Els notaris hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a través de EVHA, les transmissions d'habitatges protegits de promoció pública que hagen autoritzat en escriptura pública, en el termini de vint dies naturals des d'aquesta, de manera telemàtica, mitjançant remissió de còpia simple d'aquesta escriptura.

- Els registradors de la propietat hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a través de EVHA, les inscripcions de transmissions referides a habitatges protegits de promoció pública en el termini de vint dies naturals des d'aquesta, de manera telemàtica, mitjançant remissió de còpia de la inscripció.
- El termini per a exercitar el dret de retracte per la Generalitat serà de SEIXANTA DIES naturals, a comptar des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada.
- Si l'alienació es produïra a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o venda extrajudicial de l'habitatge donat en garantia, l'organisme que realitze l'adjudicació haurà de notificar-lo a la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de tres dies.
- Si la part transmissent no notifica a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl la transmissió, el termini de seixanta dies naturals per a exercitar la Generalitat el dret de retracte començarà a comptar a partir de l'endemà de la data en què l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl tinga coneixement de la transmissió efectuada i les seues condicions.

ÒRGANS TRAMITACIÓ

- ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL EVHA
C/ VINATEA, 14
46001 València(València/Valencia)
Tel.: 961964700
Web: www.evha.es

RESOLUCIÓ

TERMINI MÀXIM RESOLUCIÓ

La Generalitat, a través de *EVHA, podrà exercitar el dret de tanteig en el termini de SEIXANTA DIES naturals, comptats a partir de l'endemà d'aquell en què s'haja produït la recepció de la notificació de venda de la notificació correctament realitzada.

No obstant això, *EVHA podrà comunicar a la persona o persones transmissents, que no exercirà el dret de tanteig abans que finalitze aquest termini. En aquest cas, la comunicació d'aquesta circumstància tindrà una validesa de SIS MESOS, transcorreguts els quals quedarà sense efecte i no podrà transmetre's l'habitatge llevat que es notifique de nou la venda a l'efecte del dret de tanteig a *EVHA.

Si l'exercici del dret de tanteig no es notifica per *EVHA en el citat termini de seixanta dies s'entendrà que no serà exercitat el dret.

IMPORTANT: Per al còmput del termini cal tindre sempre en compte les possibles interrupcions del mateix produïdes per a esmenar la notificació i per a visitar l'habitatge.

ÒRGANS RESOLUCIÓ

- Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge
C/ DE LA DEMOCRÀCIA, 77. CIUTAT ADMITIVA. 9 D'OCTUBRE-TORRE 3
46018 València(València/Valencia)
Tel.: 012
Web: <https://inclusio.gva.es/va>

<https://habitatge.gva.es/va/>

EFFECTE SILENCI

Estimatori

RECURS QUE PROCEDEIX CONTRA LA RESOLUCIÓ

Potestatiu de reposició

ESGOTA VIA ADMINISTRATIVA

Sí