

TECE - Comunicació de la decisió de transmissió d'habitatges contemplats en el Decret Llei 6/ 2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana, per a l'exercici del dret de tanteig per part de la Generalitat Valenciana. (2731 / SIA: 211139)

Organisme

Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge

Estat

Obert

Termini de sol·licitud

Obert

INFORMACIÓ BÀSICA

QUÈ ÉS I PER A QUÈ LI SERVEIX?

Exercitar per part de la Generalitat Valenciana el dret de tanteig al seu favor en els següents supòsits regulats en els apartats a) i b) del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana (d'ara en avant Decret Llei 6/2020, de 5 de juny):

Apartat a): Respecte a les transmissions dels habitatges de protecció pública i els seus annexos, d'acord amb la llei:

- D'habitatges de protecció pública de promoció PÚBLICA: en tant es mantinga aquesta qualificació, mentre dure el règim de protecció, encara que la seua cèdula de qualificació definitiva fora anterior al 20 d'abril de 2005, data de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, quan el propi règim de l'habitatge establi els drets d'adquisició preferent a favor de l'administració, i no s'haja esgotat el termini.

- D'habitatges de protecció pública de promoció PRIVADA: quan l'habitatge de promoció privada tinga data de qualificació definitiva posterior al 20 d'abril de 2005, data de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

El dret de tanteig serà aplicable a les segones i successives transmissions inter vivos, gratuïtes o oneroses, voluntàries o derivades d'un procediment d'execució patrimonial o realització patrimonial extrajudicial d'habitatges de protecció pública i els seus annexos, quedant exceptuades les següents:

- Transmissions gratuïtes inter vivos a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet acreditada, llevat que l'habitatge no vaja a ser destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular;
- Transmissions derivades de la constitució o dissolució del règim legal del matrimoni i les que tinguen el seu origen en actes d'extinció de condomini.

Apartat b): Transmissions singulars, respecte d'habitatges situats en municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o, en el seu cas, en les seues àrees d'influència, que hagueren sigut adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre de la Generalitat, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana:

- Transmissions d'habitatges i els seus annexos que hagueren sigut adquirides mitjançant dació en paga de deute amb garantia hipotecària.
- Transmissions d'habitatges i els seus annexos que hagueren sigut adquirides en un procés judicial d'execució hipotecària o en un procediment de venda extrajudicial en seu notarial.

La Generalitat podrà cedir el dret de tanteig, a favor d'un ens local (mitjançant el corresponent conveni) o de tercera persona, en els supòsits definits en l'article 7 del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, i en aquest cas les despeses que genere la transmissió seran de compte d'aquests, així com l'abonament del preu a la persona transmissor o qualsevol altra despesa anàloga derivada, directament o indirectament, de la transmissió.

El dret de tanteig podrà exercir-se per la conselleria competent en matèria d'habitatge o per aquells al favor del qual s'haja cedit el citat dret.

REQUISITS

La notificació es realitzarà per qualsevol mitjà que permetia tindre constància de la seua recepció, especificant i acompanyant els documents acreditatius de les següents circumstàncies:

- a) Dades de la persona titular o persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.
- b) Dades d'identificació de l'habitatge i, en el seu cas, dels seus annexos, incloent l'estat de càrregues i estat d'ocupació.
- c) Preu de la transmissió i forma de pagament projectada, llevat que la transmissió siga a títol gratuït.
- d) Dades de la persona interessada en l'adquisició.
- e) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.

Si la notificació fora incompleta o defectuosa, la Generalitat podrà requerir al transmissent perquè l'esmene quedant entretant en suspens el termini per a l'exercici del dret de tanteig.

La Generalitat podrà exercir el dret de retracte respecte als habitatges que siguen transmeses infringint el que s'estableix en els articles 3.2 i 12.2 del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell.

INTERESSATS

Les persones propietàries d'habitatges la transmissió dels quals estiga subjecta al dret de tanteig per la Generalitat, d'acord amb els articles 1 i 10 del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, són els qui han de notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la seua decisió d'alienar-los, en els termes establits en els articles 3 i 12 del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell.

OBSERVACIONS

1. En tant no s'aprove el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge que comprendrà les àrees de necessitat d'habitatge declarades per la Generalitat i, en el seu cas, les seues àrees d'influència, així com les àrees de necessitat que hagueren sigut declarades pels municipis, els municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge són els que figuren en la Resolució de 15 d'abril de 2019, de la Presidència de la Generalitat, sobre l'assignació de la línia específica del fons de Cooperació Municipal per a la lluita contra el Despoblament dels municipis de la Comunitat Valenciana i en l'Informe de Necessitat d'Habitatge en la Comunitat Valenciana de 2020 realitzat per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, que figuren com a annex I i annex II, respectivament del Decret 6/2020, de 5 de juny.

2. Respecte a les transmissions singulars contemplades en els supòsits dels apartats c) i d), de l'article 10.1 del Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana, s'utilitzarà un tràmit específic denominat "Comunicació de la transmissions singulars d'habitatges regulats en els apartats c) i d), de l'article 10.1, del Decret Llei, de 5 de juny, del Consell, per a l'exercici del dret de tanteig per part de la Generalitat"

NORMATIVA GENERAL

- [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] 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.
- [Normativa] Circular número 1/2019, de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, relativa a l'aplicació dels articles 51, 52 i 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en la redacció donada per l'article 82 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, en relació amb els drets de tanteig i retracte a favor de la Generalitat respecte de les transmissions d'habitatges protegits de promoció pública o subjectes a qualsevol règim de protecció pública.

· [Normativa] Circular número 1/2020, 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

DUBTES SOBRE LA TRAMITACIÓ TELEMÀTICA

Dubtes del tràmit

· infohabitatge@gva.es

Problemes informàtics

· [Formulari de consulta](#)

SOL·LICITUD

TERMINI DE PRESENTACIÓ

La notificació de la decisió d'alienar l'habitatge subjecte a dret de tanteig haurà de realitzar-se amb anterioritat a la transmissió de l'habitatge.

FORMULARIS I DOCUMENTACIÓ

1. Impresos normalitzats associats al tràmit emplenats:
 - Annex I, en el cas que hi haja més de dos transmissors.
 - Annex II, en el cas que hi haja més de dos adquirents.
 2. Nota simple actualitzada del Registre de la propietat relativa a l'habitatge a transmetre (de data no superior a tres mesos)
 3. Documentació acreditativa de les circumstàncies expressades en l'apartat Requisits anteriorment citat.
 4. Acreditació de l'abonament de la corresponent taxa, en cas de tractar-se d'habitatge protegit.
- 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>)

FORMA DE PRESENTACIÓ

Telemàtica

A través del següent enllaç:

Punxant en la icona superior "Tramitar amb Certificat" d'aquesta mateixa pàgina.

Es recomana utilitzar, preferentment, el sistema CL@VE-PERMANENT de l'Estat. Amb aquest sistema d'autenticació i signatura, no necessita disposar de certificat instal·lat en el seu equip, ni usar JAVA o AUTOSIGNATURA (veure apartat d'enllaços d'aquest tràmit).

També pot realitzar-se la tramitació amb el certificat electrònic reconegut per l'ACCV o DNI electrònic.

Accés amb autenticació

https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=VIV_TYR_TANTEO&version=2&idioma=va&idProcGuc=2731&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR

ENLLAÇOS

· [Normativa] Veure Circular número 1/2020

http://www.dogv.gva.es/datos/2020/11/25/pdf/2020_9983.pdf

· Enllaç web a la informació sobre tanteig i retracte en favor de la Generalitat, Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

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

· [Normativa] Vegeu la Llei 8/2004

http://www.dogv.gva.es/datos/2004/10/21/pdf/2004_10680.pdf

· Sistemes de signatura electrònica admesos o usats en la seu electrònica.

https://sede.gva.es/va/web/sede_electronica/sede_certificados

· [Normativa] Veure circular 1/2019

http://www.habitatge.gva.es/documents/168489658/168580124/Circular+1_2019.pdf/7eeeaf45-5c89-4d6c-8f76-2eb0c28d542a

· [Normativa] Vegeu el Decret Llei 6/2020

http://www.dogv.gva.es/datos/2020/06/11/pdf/2020_4383.pdf

· Sistemes de verificació de signatura.

https://sede.gva.es/va/web/sede_electronica/sede_verificacion_firma

TRAMITACIÓ

INFORMACIÓ DE TRAMITACIÓ

Quan s'exercita?

La Generalitat podrà exercitar el dret de tanteig durant el termini de seixanta dies naturals a partir de l'endemà a aquell en què haja tingut entrada en el registre general de la conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la transmissió. Si no es realitza la notificació, el termini de seixanta dies es comptarà des que la Generalitat tinguera coneixement de la transmissió efectuada i de les seues condicions.

Transcorregut el termini previst per a l'exercici de tanteig sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret, la persona titular podrà transmetre l'habitatge en les mateixes condicions que hagueren sigut notificades i d'acord amb el règim que li resulte d'aplicació. Així mateix, transcorregut el termini per a l'exercici del dret de tanteig conforme als preceptes anteriors sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret, s'entendrà renunciat l'exercici del mateix respecte de la transmissió notificada. La Generalitat podrà comunicar a la persona transmetent la seua renúncia motivada a exercir el dret de tanteig abans que finalitze el termini previst per al seu exercici.

Els efectes deslliuradors derivats de la notificació de la transmissió de l'habitatge i del transcurs del termini per al seu exercici caducaran als sis mesos des que s'haguera realitzat la notificació. Qualsevol transmissió que es realitze transcorregut aquest termini requerirà una nova notificació i, de no realitzar-se, s'entendrà transmesa l'habitatge sense notificació a l'efecte de l'exercici del dret de retracte.

El citat termini de seixanta dies naturals podrà ser suspés o ampliat conformement al que es disposa en la normativa reguladora del procediment administratiu comú. Així mateix, se suspendrà des del dia en què la Generalitat curse requeriment a la persona titular de l'habitatge perquè esmene la notificació efectuada, si aquesta anara incompleta o defectuosa o des que la persona titular de l'habitatge fora requerida per a l'accés a la mateixa per a la seua corresponent valoració i tinga lloc l'accés efectiu a aquesta, o, de no ser possible aquest accés, fins al dia en què haja tingut entrada en el Registre General de la Conselleria competent en matèria d'habitatge la comunicació de la persona titular en la qual s'indiquen i justifiquen les causes que ho impedeixen.

Com s'exercita?

La Generalitat exercitarà el dret de tanteig mitjançant notificació fefaent a la persona transmetent.

La notificació recollirà, almenys, el següent contingut:

a) La indicació per part de la Generalitat de si el dret s'exercita en benefici propi o si s'exercita a favor de

tercera persona.

b) Les raons que justifiquen l'exercici del dret.

c) El preu a satisfer amb indicació de la partida pressupostària.

Preu d'adquisició i forma de Pagament

El preu d'adquisició serà el que s'haguera fixat per a la transmissió objecte de tanteig, sense que, en cap cas, pugui superar el preu màxim legalment establert, en el supòsit de tractar-se d'habitatges de protecció pública. Si el preu fixat en la compravenda fora superior al preu màxim legalment establert, la Generalitat podrà exercitar el dret de tanteig per aquest últim preu. En les transmissions a títol gratuït, el preu d'adquisició coincidirà amb el valor que correspondria a l'habitatge a l'efecte d'Impost sobre Successions i Donacions, determinat per l'Administració mitjançant l'aplicació de la normativa tributària sobre comprovació de valors.

El pagament del preu es realitzarà en el termini de quatre mesos des de la notificació de l'exercici del dret, llevat que en les condicions de la transmissió s'hagen establert terminis superiors.

Acreditació de la notificació practicada pel transmissor

Les notàries i els notaris exigiran, per a autoritzar escriptures que documenten la transmissió de tot habitatge de protecció pública, que s'acredite per la persona transmissor la notificació a la conselleria competent en matèria d'habitatge de la decisió d'alienar, així com el venciment del termini establert per a l'exercici del dret de tanteig o la renúncia expressa i motivada de la Generalitat si aquest no haguera vençut, circumstàncies que hauran de constar en les corresponents escriptures. Així mateix, les notàries i els notaris també hauran de comunicar la transmissió realitzada a la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de vint dies naturals des d'aquesta, mitjançant remissió de còpia simple de l'escriptura pública. Aquesta comunicació s'efectuarà de manera telemàtica a través del servei electrònic per a adquisicions preferents de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Qualificació Permanent

Els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig es qualificaran com a habitatges protegits amb caràcter permanent per la seua mera adquisició, quedant incorporades al règim de protecció pública amb caràcter general i sense límit temporal, encara que supose un canvi del règim de protecció vigent al temps de la seua adquisició.

Els habitatges o edificis adquirits seran destinats a persones en situació de vulnerabilitat que reuneixen els requisits socioeconòmics establerts a cada moment per a l'accés als habitatges de protecció pública, o podran ser cedides a tercers, de conformitat amb el que es disposa en el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell.

ÒRGANS TRAMITACIÓ

-

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - ALACANT
AV. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)
Tel.: 012
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - CASTELLÓ
AV. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)
Tel.: 012
Fax.: 964333765
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - VALÈNCIA
C/ GREGORI GEA, 27

46009 València (València/Valencia)
Tel.: 012
Fax.: 963426684

RESOLUCIÓ

ÒRGANS RESOLUCIÓ

-

- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I AQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - ALACANT
AV. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)
Tel.: 012
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - CASTELLÓ
AV. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)
Tel.: 012
Fax.: 964333765
- SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA - VALÈNCIA
C/ GREGORI GEA, 27
46009 València (València/Valencia)
Tel.: 012
Fax.: 963426684

ESGOTA VIA ADMINISTRATIVA

Sí

SANCIONS

Serà aplicable el que es disposa en el títol V, Règim sancionador, de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 4.867, de 21 d'octubre).