

## **TARE - Notificación a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de transmisión de vivienda de promoción pública para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Generalitat Valenciana. (20410 / SIA: 2100150)**

### **Organismo**

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO EVHA

### **Estado**

Abierto

### **Plazo de solicitud**

Abierto

## **INFORMACIÓN BÁSICA**

---

### **¿QUÉ ES Y PARA QUÉ SIRVE?**

Notificar a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la intención de transmitir (normalmente vender) una vivienda de protección oficial de promoción pública a efectos de que la Generalitat Valenciana pueda ejercer los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) sobre esta transmisión.

Los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) permiten a su titular, en este caso la Generalitat, adquirir un inmueble con preferencia a cualquier otra persona que estuviera interesada en la adquisición de este, en iguales condiciones ofrecidas (precio, forma de pago, etc.) excepto cuando el precio supere el precio máximo legal del inmueble porque en este caso este precio máximo actúa como tope de cualquier transmisión.

El ejercicio del tanteo se puede producir antes de que se realice la transmisión del bien, mientras que el retracto se puede ejercitar después, dejando la operación sin efecto.

En el caso de las viviendas protegidas de promoción pública, están sujetas a tanteo y retracto todas las viviendas cuyo régimen de protección previese los citados derechos en su normativa reguladora o en los contratos de adquisición formalizados.

Las segundas y sucesivas transmisiones deberán notificarse a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)

EXCEPCIONES a los derechos de tanteo y retracto:

- a) Las transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente inscrita en el Registro correspondiente, de la persona transmitente, SALVO que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular (en este caso sí está sujeta a tanteo y retracto)
- b) La aportación por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial.
- c) La adjudicación a cualquiera de los cónyuges en caso de acordarse la disolución de la sociedad de gananciales o de cualquier otro régimen económico matrimonial.
- d) Las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción del condominio.
- e) La transmisión de cuota indivisa de la vivienda a favor de una persona, ya sea propietaria o no, si tras la transmisión subsiste la indivisión.

## **REQUISITOS**

### **NOTIFICACIÓN DE LA TRANSMISIÓN Y EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO**

El modelo oficial que deberá utilizarse a estos efectos es el que aparece en el apartado SOLICITUD - "Impresos asociados" y que deberá encontrarse debidamente cumplimentado y firmado tanto por las personas titulares del inmueble como por las personas adquirentes del mismo.

En consecuencia, en la notificación se deberá hacer constar:

1. Datos de la persona o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.
2. Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo su estado de cargas y estado de ocupación.
3. Precio de la transmisión y forma de pago proyectada. Hay que tener en cuenta que la vivienda protegida de promoción pública tiene un precio legal máximo de transmisión y que el precio pactado no debe superarlo.
4. Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda. Para el caso de viviendas protegidas de promoción pública, los requisitos para el acceso a este tipo de viviendas son los exigidos en el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y que se concretan fundamentalmente en:
  - 4.1. Encontrarse inscrito en el Registro de Demanda de la Comunidad Valenciana.
  - 4.2. Para cumplir con los requisitos necesarios para la correcta inscripción en dicho Registro, es necesario que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia del futuro adquirente, disponga de otra vivienda dado que las viviendas protegidas, tanto de promoción pública como de promoción privada, deben destinarse a domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia.
5. Se indicará si la persona o personas adquirentes se encuentran en situación de vulnerabilidad.
6. Cualquier otra condición esencial de la transmisión.

La notificación de las circunstancias anteriores deberá ir acompañada de los correspondientes documentos acreditativos de las circunstancias notificadas y estar firmada tanto por todas las personas transmitentes como por todas las personas adquirentes.

Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá requerir al transmitente para que la subsane, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

## **INTERESADOS**

Las personas titulares de una vivienda protegida de promoción pública que tengan intención de transmitirla.

En los casos en que la enajenación de la vivienda se produjese como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial, el organismo que realice la adjudicación deberá comunicarlo a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

## **OBSERVACIONES**

Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

Esta Ley se puede visualizar en el apartado de normativa de este trámite.

### **NORMATIVA GENERAL**

- [Normativa] Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto DOGV n.º 8832, de 11/06/2020).
- [Normativa] Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 4.867, de 21/10/2004).
- [Normativa] Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (DOGV nº 8453, de 28/12/2018)
- [Normativa] Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (DOCV nº 5517, de 22/05/2007)
- [Normativa] Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (DOCV nº 6047, de 01/07/2009), en su disposición derogatoria única, apartado 1
- [Normativa] Circular número 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana (DOGV nº 8492, de 22/02/2019).
- [Normativa] Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas

[https://dogv.gva.es/datos/2021/09/14/pdf/2021\\_9202.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2021/09/14/pdf/2021_9202.pdf)

- [Normativa] Circular 1/2021 de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto

<https://habitatge.gva.es/documents/20558636/0/CIRCULAR+2021+AMPLIACI%C3%93N+PARQUE+VIVIENDA+MEDIANTE+TANTEO/7b7e0560-3037-48ec-9267-cd4d80c6c339>

### **ENLACES**

- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO 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>

### **DUDAS SOBRE LA TRAMITACIÓN TELEMÁTICA**

#### **Dudas del trámite**

- [tanteoyretracto@evha.es](mailto:tanteoyretracto@evha.es)

#### **Problemas informáticos**

- [Formulario de consulta](#)

### **SOLICITUD**

---

#### **PLAZO DE PRESENTACIÓN**

La notificación de la decisión de transmitir deberá realizarse con anterioridad a la transmisión efectiva de la vivienda.

Los efectos de la notificación caducarán a los SEIS MESES. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin la preceptiva notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat.

#### **FORMULARIOS Y DOCUMENTACIÓN**

- 1.- Impreso de Notificación
- 2.- Anexos I y II para los casos en que las personas transmitentes y/o adquirentes de la vivienda sean más de dos.

- 3.- Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad en el que esté inscrita la vivienda que se desea transmitir.
  - 4.- En caso de que la vivienda se encuentre ocupada, copia del contrato o título que justifica la ocupación.
  - 5.- Copia del DNI o documento equivalente, en caso de extranjeros, de todas las personas propietarias de la vivienda y de las personas que tengan intención de adquirirla.
  - 6.- Localizador de Registros de todas las personas que formen parte de la unidad de convivencia del futuro adquirente.
  - 7.- En el caso de que la persona interesada en la adquisición se encuentre en situación de vulnerabilidad, deberá aportarse informe social que lo acredite.
  - 8.- En el caso de que la persona interesada en la adquisición sea una persona jurídica, deberá aportar los Estatutos por los que se rige su actividad.
- NOTIFICACIÓN DE VENTA POR DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE LA GENERALITAT VALENCIANA (VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA) (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/es/F112573>)
  - ANEXO I - DATOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS TRANSMITENTES DE LA VIVIENDA (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/es/F119833>)
  - ANEXO II - DATOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS ADQUIRIENTES DE LA VIVIENDA (<https://siac-front.gva.es/siac-front/public/descarga/es/F119834>)

## **TASAS**

Este trámite está exento del pago de ninguna tasa, por tratarse de viviendas de promoción pública.

## **FORMA DE PRESENTACIÓN**

### **Presencial**

- a) En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan.
- b) En los registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas, a la de cualquier Administración de las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares, a los Ayuntamientos de los Municipios a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o a la del resto de las entidades que integran la Administración Local si, en este último caso, se hubiese suscrito el oportuno convenio.
- c) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- d) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Y preferentemente en:

- ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO EVHA

### **Telemática**

Para acceder de forma telemática el solicitante deberá disponer de firma electrónica avanzada, bien con el certificado reconocido de entidad (personas jurídicas) o bien con el certificado reconocido para ciudadanos (persona física), pudiendo utilizar cualquier sistema de firma electrónica admitido por la sede electrónica de la Generalitat.

( [https://sede.gva.es/va/sede\\_certificados](https://sede.gva.es/va/sede_certificados) ).

**IMPORTANTE:** Antes de comenzar con la tramitación telemática lea atentamente toda la información de este trámite, con el objeto de preparar la documentación que sea necesaria para su tramitación, ya que accederá a una SOLICITUD GENERAL, en la que usted deberá detallar el objeto de su solicitud, rellenar los datos generales y subir toda la documentación. Para ello habrá que tener en cuenta que:

- 1- Deberá anotarse el nombre de este trámite que está leyendo.

2- Deberá descargar los formularios o plantillas requeridas que encontrará Ud. en el apartado anterior: "Impresos asociados" que deberán ser cumplimentados y FIRMADOS por las personas que proceda. También deberá preparar cualesquiera otros documentos que estime necesario y guardarlos en su ordenador para tenerlos preparados para anexarlos en la fase "DOCUMENTAR" de la tramitación telemática.

3- Una vez preparada la documentación que se considere necesaria, iniciará el trámite telemático pinchando el icono superior de "Tramitación telemática", que le llevará a identificarse mediante el Asistente de Tramitación.

#### PASOS DE LA TRAMITACIÓN TELEMÁTICA:

a) Deberá cumplimentar el formulario de datos generales.

b) \* Detalle con la mayor concreción posible la materia objeto del trámite

\* Cumplimente el nombre del trámite que se ha anotado en el campo "SOLICITUD"

\* Especifique la materia objeto de la solicitud. Es conveniente detallar el objeto de la solicitud identificando al menos la vivienda objeto del trámite con la dirección postal y referencia catastral de la misma.

c) Anexe los formularios y la documentación que previamente ha sido descargada, cumplimentada y FIRMADA si procede.

d) Hacer click sobre el botón Registrar (le facilitará el número de registro, fecha, lugar y hora de presentación).

e) Guardar e imprimir (si lo desea) el justificante de registro.

Su presentación telemática habrá finalizado.

#### Acceso con autenticación

[https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM\\_GEN&version=4&idioma=es&idProcGuc=20410&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR](https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM_GEN&version=4&idioma=es&idProcGuc=20410&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR)

#### ENLACES

· [Normativa] Circular número 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana (DOGV nº 8492, de 22/02/2019).

[http://www.dogv.gva.es/datos/2019/02/22/pdf/2019\\_1697.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2019/02/22/pdf/2019_1697.pdf)

· [Normativa] Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (DOCV nº 5517, de 22/05/2007)

[http://www.dogv.gva.es/datos/2007/05/22/pdf/2007\\_6487.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2007/05/22/pdf/2007_6487.pdf)

· [Normativa] Ley 27/2018, de 27 de diciembre

[http://www.dogv.gva.es/datos/2018/12/28/pdf/2018\\_12241.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2018/12/28/pdf/2018_12241.pdf)

· [Normativa] Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto DOGV n.º 8832, de 11/06/2020).

[http://www.dogv.gva.es/datos/2020/06/11/pdf/2020\\_4383.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2020/06/11/pdf/2020_4383.pdf)

· [Normativa] Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (DOCV nº 6047, de 01/07/2009), en su disposición derogatoria única, apartado 1

[http://www.dogv.gva.es/datos/2009/07/01/pdf/2009\\_7676.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2009/07/01/pdf/2009_7676.pdf)

· Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (DOGV N° 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 de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto (DOGV n° 9093 de 26/05/2021)

<https://habitatge.gva.es/documents/20558636/0/CIRCULAR+2021+AMPLIACI%C3%93N+PARQUE+VIVIENDA+MEDIANTE+TANTEO/7b7e0560-3037-48ec-9267-cd4d80c6c339>

· Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas (DOGV n° 9173 de 14/09/2021)

[https://dogv.gva.es/datos/2021/09/14/pdf/2021\\_9202.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2021/09/14/pdf/2021_9202.pdf)

## TRAMITACIÓN

---

### INFORMACIÓN DE TRAMITACIÓN

#### EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

- La Generalitat, a través de EVHA, podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de SESENTA DÍAS naturales, contados a partir del día siguiente a aquel en que se haya producido la recepción de la notificación, correctamente realizada.

- No obstante, EVHA podrá comunicar a la parte transmitente que no va a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice dicho plazo.

- Si el ejercicio del derecho de tanteo no se notifica por EVHA en el citado plazo de sesenta días, se entenderá que el derecho ha caducado y que la Generalitat no va a ejercitarlo. **IMPORTANTE:** para el cómputo del plazo hay que tener siempre en cuenta las interrupciones del mismo producidas para subsanar la notificación y para visitar la vivienda.

- Con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de tanteo, la persona titular de la vivienda sujeta a tanteo facilitará el acceso a la misma para su correspondiente valoración por parte de EVHA cuando así fuere requerida. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden. El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

- Si la Generalitat, a través de EVHA, ejerce el derecho de tanteo, lo realizará mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación y procederá al pago del precio en el plazo de CUATRO MESES, a contar desde la citada notificación del ejercicio de tanteo, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

#### EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

La Generalitat, a través de EVHA, podrá ejercitar el derecho de retracto cuando se haya efectuado la transmisión incumpliendo lo establecido en los apartados anteriores y, en particular, en los siguientes supuestos:

1. Cuando el vendedor no haya notificado la intención de transmitir la vivienda con anterioridad a la transmisión ya efectuada. O cuando, habiéndose realizado la notificación, se hubiere denegado por parte de

EVHA la autorización de transmisión de la vivienda.

2. Cuando el vendedor haya omitido en la notificación de la intención de transmitir cualquiera de los requisitos que dicha notificación debe contener.
3. Cuando se haya producido dicha transmisión después de haber caducado la notificación o antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.
4. Cuando se haya realizado la misma en condiciones distintas de las notificadas a la Administración.
5. Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía.

A estos efectos, se establece que los compradores de viviendas de promoción pública deberán notificar a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la adquisición efectuada, en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, indicando las condiciones en que se ha efectuado la transmisión y acompañando copia del documento en que se hubiera formalizado.

Así mismo se establece que:

- Los notarios deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, a través de EVHA, las transmisiones de viviendas protegidas de promoción pública que hayan autorizado en escritura pública, en el plazo de veinte días naturales desde la misma, de forma telemática, mediante remisión de copia simple de dicha escritura.
- Los registradores de la propiedad deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, a través de EVHA, las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas protegidas de promoción pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, de forma telemática, mediante remisión de copia de la inscripción.
- El plazo para ejercitar el derecho de retracto por la Generalitat será de SESENTA DÍAS naturales, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada.
- Si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de tres días.
- Si la parte transmitente no notifica a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la transmisión, el plazo de sesenta días naturales para ejercitar la Generalitat el derecho de retracto comenzará a contar a partir del día siguiente al de la fecha en que la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo tenga conocimiento de la transmisión efectuada y sus condiciones.

## **ÓRGANOS TRAMITACIÓN**

- ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO EVHA  
C/ VINATEA, 14  
46001 València(València/Valencia)  
Tel.: 961964700  
Web: [www.evha.es](http://www.evha.es)

## **RESOLUCIÓN**

---

### **PLAZO MÁXIMO RESOLUCIÓN**

La Generalitat, a través de EVHA, podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de SESENTA DÍAS naturales, contados a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación de venta de la notificación correctamente realizada.

No obstante, EVHA podrá comunicar a la persona o personas transmitentes, que no va a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice dicho plazo. En este caso, la comunicación de esta circunstancia tendrá una validez de SEIS MESES, transcurridos los cuales quedará sin efecto y no podrá transmitirse la vivienda salvo que se notifique de nuevo la venta a los efectos del derecho de tanteo a EVHA.

Si el ejercicio del derecho de tanteo no se notifica por EVHA en el citado plazo de sesenta días se entenderá

que no va a ser ejercitado el derecho.

IMPORTANTE: Para el cómputo del plazo hay que tener siempre en cuenta las posibles interrupciones del mismo producidas para subsanar la notificación y para visitar la vivienda.

### ÓRGANOS RESOLUCIÓN

- Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda  
C/ DE LA DEMOCRACIA, 77. CIUDAD ADVA. 9 DE OCTUBRE -TORRE 3  
46018 València(València/Valencia)  
Tel.: 012  
Web: <https://inclusio.gva.es/es>

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

### EFFECTO SILENCIO

Estimatorio

### RECURSO QUE PROCEDE CONTRA LA RESOLUCIÓN

Potestativo de reposición

### AGOTA VÍA ADMINISTRATIVA

Sí