

TECE - Comunicación de la decisión de transmisión de viviendas contempladas en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana, para el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Generalitat Valenciana. (2731 / SIA: 211139)

Organismo

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda

Estado

Abierto

Plazo de solicitud

Abierto

INFORMACIÓN BÁSICA

¿QUÉ ES Y PARA QUÉ LE SIRVE?

Ejercitar por parte de la Generalitat Valenciana el derecho de tanteo a su favor en los siguientes supuestos regulados en los apartados a) y b) del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana (en adelante Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio):

Apartado a): Respecto a las transmisiones de las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley:

- De viviendas de protección pública de promoción PÚBLICA: en tanto se mantenga dicha calificación, mientras dure el régimen de protección, aun cuando su cédula de calificación definitiva fuera anterior al 20 de abril de 2005, fecha de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, cuando el propio régimen de la vivienda estableciera los derechos de adquisición preferente a favor de la administración, y no se haya agotado el plazo.

- De viviendas de protección pública de promoción PRIVADA: cuando la vivienda de promoción privada tenga fecha de calificación definitiva posterior al 20 de abril de 2005, fecha de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

El derecho de tanteo será de aplicación a las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial de viviendas de protección pública y sus anejos, quedando exceptuadas las siguientes:

- Transmisiones gratuitas inter vivos a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular;
- Transmisiones derivadas de la constitución o disolución del régimen legal del matrimonio y las que tengan su origen en actos de extinción de condominio.

Apartado b): Transmisiones singulares, respecto de viviendas situadas en municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia, que hubieren sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana:

- Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.
- Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieran sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

La Generalitat podrá ceder el derecho de tanteo, a favor de un ente local (mediante el correspondiente convenio) o de tercera persona, en los supuestos definidos en el artículo 7 del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, en cuyo caso los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de estos, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la

transmisión.

El derecho de tanteo podrá ejercerse por la conselleria competente en materia de vivienda o por aquellos a cuyo favor se haya cedido el citado derecho.

REQUISITOS

La notificación se realizará por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, especificando y acompañando los documentos acreditativos de las siguientes circunstancias:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado de cargas y estado de ocupación.
- c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada, salvo que la transmisión sea a título gratuito.
- d) Datos de la persona interesada en la adquisición.
- e) Cualquier otra condición esencial de la transmisión.

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

La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto respecto a las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos 3.2 y 12.2 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.

INTERESADOS

Las personas propietarias de viviendas cuya transmisión esté sujeta al derecho de tanteo por la Generalitat, de acuerdo con los artículos 1 y 10 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, son quienes deben notificar a la conselleria competente en materia de vivienda su decisión de enajenarlos, en los términos establecidos en los artículos 3 y 12 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.

OBSERVACIONES

1. En tanto no se apruebe el catálogo de áreas de necesidad de vivienda que comprenderá las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat y, en su caso, sus áreas de influencia, así como las áreas de necesidad que hubiesen sido declaradas por los municipios, los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda son los que figuran en la Resolución de 15 de abril de 2019, de la Presidencia de la Generalitat, sobre la asignación de la línea específica del fondo de Cooperación Municipal para la lucha contra el Despoblamiento de los municipios de la Comunitat Valenciana y en el Informe de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, que figuran como anexo I y anexo II, respectivamente del Decreto 6/2020, de 5 de junio.

2. Respecto a las transmisiones singulares contempladas en los supuestos de los apartados c) y d), del artículo 10.1 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana, se utilizará un trámite específico denominado "Comunicación de la transmisiones singulares de viviendas reguladas en los apartados c) y d), del artículo 10.1, del Decreto-ley, de 5 de junio, del Consell, para el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Generalitat"

NORMATIVA GENERAL

- [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] 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
- [Normativa] Circular número 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, relativa a la aplicación de los artículos 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en la redacción dada por el artículo 82 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, en

relación con los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat respecto de las transmisiones de viviendas protegidas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública

· [Normativa] Circular número 1/2020, 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

DUDAS SOBRE LA TRAMITACIÓN TELEMÁTICA

Dudas del trámite

· infohabitatge@gva.es

Problemas informáticos

· [Formulario de consulta](#)

SOLICITUD

PLAZO DE PRESENTACIÓN

La notificación de la decisión de enajenar la vivienda sujeta a derecho de tanteo deberá realizarse con anterioridad a la transmisión de la vivienda.

FORMULARIOS Y DOCUMENTACIÓN

1. Impresos normalizados asociados al trámite cumplimentados:

- Anexo I, en el caso de que haya más de dos transmitentes.
- Anexo II, en el caso de que haya más de dos adquirentes.

2. Nota simple actualizada del Registro de la propiedad relativa a la vivienda a transmitir (de fecha no superior a tres meses)

3. Documentación acreditativa de las circunstancias expresadas en el apartado Requisitos anteriormente citado.

4. Acreditación del abono de la correspondiente tasa, en caso de tratarse de vivienda de protección oficial.

· 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>)

FORMA DE PRESENTACIÓN

Telemática

A través del siguiente enlace:

Pinchando en el icono superior "Tramitar con Certificado" de esta misma página.

Se recomienda utilizar, preferentemente, el sistema CL@VE-PERMANENTE del Estado. Con este sistema de autenticación y firma, no necesita disponer de certificado instalado en su equipo, ni usar JAVA o AUTOFIRMA (ver apartado de enlaces de este trámite).

También puede realizarse la tramitación con el certificado electrónico reconocido por la ACCV o DNI electrónico.

Acceso con autenticación

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

ENLACES

· [Normativa] Ver Circular número 1/2020

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

· Enlace web a la información sobre tanteo y retracto en favor de la Generalitat, Vicepresidencia Segunda i conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

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

· [Normativa] Ver Ley 8/2004

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

· Sistemas de firma electrónica admitidos o usados en la Sede Electrónica

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

· [Normativa] Ver circular 1/2019

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

· [Normativa] Ver Decreto ley 6/2020

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

· Sistemas de verificación de firma

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

TRAMITACIÓN

INFORMACIÓN DE TRAMITACIÓN

¿Cuándo se ejercita?

La Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de sesenta días naturales a partir del día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de tanteo sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, la persona titular podrá transmitir la vivienda en las mismas condiciones que hubieren sido notificadas y de acuerdo al régimen que le resulte de aplicación. Asimismo, transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalidad notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá renunciado el ejercicio del mismo respecto de la transmisión notificada. La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente su renuncia motivada a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberatorios derivados de la notificación de la transmisión de la vivienda y del transcurso del plazo para su ejercicio caducarán a los seis meses desde que se hubiera realizado la notificación. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo requerirá una nueva notificación y, de no realizarse, se entenderá transmitida la vivienda sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

El citado plazo de sesenta días naturales podrá ser suspendido o ampliado con arreglo a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda para que subsane la notificación efectuada, si ésta fuera incompleta o defectuosa o desde que la persona titular de la vivienda fuera requerida para el acceso a la misma para su correspondiente valoración y tenga lugar el acceso efectivo a la misma, o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la Conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden.

¿Como se ejercita?

La Generalidad ejercerá el derecho de tanteo mediante notificación fehaciente a la persona transmitente. La notificación recogerá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

Precio de adquisición y forma de Pago

El precio de adquisición será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo, sin que, en ningún caso, pueda superar el precio máximo legalmente establecido, en el supuesto de tratarse de viviendas de protección pública. Si el precio fijado en la compraventa fuera superior al precio máximo legalmente establecido, la Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo por este último precio. En las transmisiones a título gratuito, el precio de adquisición coincidirá con el valor que correspondería a la vivienda a efectos de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, determinado por la Administración mediante la aplicación de la normativa tributaria sobre comprobación de valores.

El pago del precio se realizará en el plazo de cuatro meses desde la notificación del ejercicio del derecho, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

Acreditación de la notificación practicada por el transmitente

Las notarias y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo o la renuncia expresa y motivada de la Generalitat si éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras. Así mismo, las notarias y los notarios también deberán comunicar la transmisión realizada a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se efectuará de manera telemática a través del servicio electrónico para adquisiciones preferentes de la conselleria competente en materia de vivienda.

Calificación Permanente

Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio del derecho de tanteo se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal, aun cuando suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

Las viviendas o edificios adquiridos serán destinados a personas en situación de vulnerabilidad que reúnan los requisitos socioeconómicos establecidos en cada momento para el acceso a las viviendas de protección pública, o podrán ser cedidas a terceros, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.

ÓRGANOS TRAMITACIÓN

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - ALICANTE
AVDA. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)
Tel.: 012
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - CASTELLÓN
AVDA. DEL MAR, 16

12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)

Tel.: 012

Fax.: 964333765

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - VALENCIA

C/ GREGORIO GEA, 27

46009 València (València/Valencia)

Tel.: 012

Fax.: 963426684

RESOLUCIÓN

ÓRGANOS RESOLUCIÓN

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y AQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - ALICANTE
AVDA. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)
Tel.: 012
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - CASTELLÓN
AVDA. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)
Tel.: 012
Fax.: 964333765
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - VALENCIA
C/ GREGORIO GEA, 27
46009 València (València/Valencia)
Tel.: 012
Fax.: 963426684

AGOTA VÍA ADMINISTRATIVA

Sí