

## **TECE- Comunicación de la adquisición de una vivienda y sus anejos en el caso de transmisiones 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 retracto por parte de la Generalitat Valenciana**

**Organismo** Vicepresidencia y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda

**Código GVA** 21524

**Código SIA** 2405454

**Estado** Abierto

**Plazo de solicitud** Abierto

### **INFORMACIÓN BÁSICA**

---

#### **¿Qué es y para qué sirve?**

Ejercitar por parte de la Generalitat Valenciana el derecho de retracto a su favor en los 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 realizara mediante el presente trámite telemático, acompañando los documentos acreditativos de las siguientes circunstancias:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de adquisición.
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos.
- c) Precio de y forma de pago proyectada, salvo que la adquisición sea a título gratuito.
- d) Datos de la persona transmitente.
- 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 retracto.

### **Interesados**

Las personas que acaben de adquirir viviendas cuya transmisión esté sujeta al ejercicio del derecho de retracto por la Generalitat, de acuerdo con los artículos 1 y 10 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, deben notificar a la conselleria competente en materia de vivienda la adquisición efectuada, para el ejercicio del retracto 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, el citado catálogo de áreas de necesidad de vivienda, 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 retracto 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

## SOLICITUD

---

### Plazo de presentación

La notificación de la adquisición efectuada para el ejercicio del derecho de retracto se realizará en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, indicando las condiciones previstas anteriormente para la notificación de la adquisición y acompañando copia de la escritura en que se hubiera formalizado.

### Formularios y documentación

1. Impresos normalizados asociados al trámite cumplimentados, en el caso de existan más de dos transmitentes (Anexo I) o adquirentes (Anexo II).
2. Copia simple de la escritura pública.
3. Documentación acreditativa de las circunstancias expresadas en el apartado Requisitos anteriormente citado.

También conllevara la autorización del solicitante, salvo manifestación en contra, a que la conselleria competente en materia de vivienda obtenga directamente los datos relativos a la identificación personal, según lo previsto en el artículo 28 de la Ley 39/2025, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En caso de no autorizarse se deberá aportar la documentación.

### 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 de CL@VE-PERMANENTE del Estado. Con este sistema de autenticación y firma no necesita disponer de certificado en su equipo ni usar Java o AUTOFIRMA (Ver apartado enlaces de este trámite).

También puede realizar se 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\\_RETRACTO&version=2&idioma=es&idProcGuc=21524&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR](https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=VIV_TYR_RETRACTO&version=2&idioma=es&idProcGuc=21524&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR)

### Enlaces

- Enlace web a la información sobre los derechos de adquisición preferente en favor de la Generalitat, Vicepresidencia Segunda i conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (<http://www.habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/drets-de-tanteg-i-retracte-en-favor-de-la-generalitat1>)

- [Normativa] Ver Ley 8/2004 ([http://www.dogv.gva.es/datos/2004/10/21/pdf/2004\\_10680.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2004/10/21/pdf/2004_10680.pdf))
- [Normativa] Ver Circular número 1/2020 ([http://www.dogv.gva.es/datos/2020/11/25/pdf/2020\\_9983.pdf](http://www.dogv.gva.es/datos/2020/11/25/pdf/2020_9983.pdf))
- [Normativa] Ver Decreto ley 6/2020 ([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] Ver circular 1/2019 ([http://www.habitatge.gva.es/documents/168489658/168580124/Circular+1\\_2019.pdf/7eeeaf45-5c89-4d6c-8f76-2eb0c28d542a](http://www.habitatge.gva.es/documents/168489658/168580124/Circular+1_2019.pdf/7eeeaf45-5c89-4d6c-8f76-2eb0c28d542a))

## TRAMITACIÓN

---

### Información de tramitación

¿Cuándo se ejercita?

La Generalitat podrá ejercitar el derecho de retracto 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 adquisición efectuada, con el contenido descrito en los apartados anteriores. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la adquisición efectuada y de sus condiciones.

Transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de retracto conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat 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 retracto 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 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.

¿Cómo se ejercita?

La Generalitat ejercerá el derecho de retracto mediante notificación fehaciente a la persona transmitente, al que hubiere adquirido la vivienda de la vivienda o al organismo que hubiera realizado la adjudicación, según los casos.

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.

Asimismo, podrá ejercer el derecho de retracto respecto de las transmisiones de viviendas que se realicen infringiendo lo establecido en el 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 o las restantes obligaciones derivadas del régimen de protección y, en particular, de acuerdo con los artículos 3 y 12 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se le haya realizado la notificación prevista para el ejercicio del derecho de tanteo o cuando, habiéndose realizado, se hubiere denegado por parte de la Generalitat la autorización de transmisión de la vivienda de protección pública.
- b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.
- c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberatorios derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o antes de que transcurra el plazo del que dispone la Generalitat para el ejercicio del derecho de tanteo.
- d) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.
- e) Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía.

Sin perjuicio del derecho de retracto al que darán lugar las infracciones indicadas, el incumplimiento del deber de notificar por parte de la persona transmitente o el incumplimiento de cualquier otra obligación derivada del régimen de protección aplicable a la vivienda y sus anejos, comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

#### Precio de adquisición y forma de Pago

El precio de adquisición será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de retracto, 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 ejercitar el derecho de retracto 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 adquirente

Para inscribir en el Registro de la propiedad correspondiente la transmisión de toda vivienda de protección pública y sus anejos, cualquiera que sea su régimen de protección en tanto se mantenga el mismo, las registradoras y los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el art.6.1 del Decreto Ley 6/ 2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad

Valenciana, y que se acredite la notificación efectuada por la persona adquirente a la conselleria competente en materia de vivienda,

Así mismo, las registradoras y los registradores deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. 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 retracto 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 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

**Agota vía administrativa Sí**

#### **Sanciones**

Será de aplicación lo dispuesto en el título V, Régimen sancionador, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 4.867, de 21 de octubre).

#### **AYUDA**

---

#### **Dónde consultar dudas sobre el trámite**

- [infohabitatge@gva.es](mailto:infohabitatge@gva.es)

#### **Problemas informáticos**

- [Formulario de consulta](#)