

CIRCULAR N.º 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 COMUNIDAD 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 GENERALIDAD RESPECTO DE LAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA O SUJETAS A CUALQUIER RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana reguló con carácter general la aplicación de los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Administración de las viviendas sujetas a algún régimen de protección público.

La Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos dictó la Circular N.º 2/2005, de 15 de abril de 2005, relativa a la aplicación de los artículos 51, 52 y 53 del citado texto legal, sobre los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalidad en las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección que no sean de promoción pública, delimitando el ámbito objetivo de la aplicación de la Ley por la concurrencia de dos condiciones:

- Que se trate de segundas y sucesivas transmisiones (artículo 51)
- Que la transmisión se efectúe dentro de los diez años a contar desde la última calificación definitiva (artículo 53).

Asimismo, en cuanto al ámbito temporal de la misma y habida cuenta que la Ley 8/2004, de 20 de octubre, no recoge ninguna disposición expresa en este sentido, se entendió de aplicación el principio general de irretroactividad de las normas, considerando que el criterio a aplicar debía ser el siguiente:

- El régimen de tanteo y retracto derivado de la ley será plenamente aplicable en las segundas y posteriores transmisiones que se produzcan respecto de viviendas protegidas cuya calificación definitiva se hubiera otorgado con posterioridad al 21 de abril de 2005, fecha de su entrada en vigor.
- En segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública cuya fecha de calificación definitiva es anterior a su entrada en vigor, el derecho de tanteo y retracto solo será aplicable si su régimen específico de protección ya lo hubiere previsto, en cuyo caso se regirá por las determinaciones contenidas en el mismo, y el nuevo régimen de tanteo y retracto solo será aplicable en la medida que sea compatible con aquel.

Posteriormente, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, cuya Disposición Transitoria Segunda fue declarada vigente por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el

Reglamento de Viviendas de Protección Pública en lo que haga referencia al Título III relativo a la Promoción Pública de Vivienda, articuló la aplicación de la regulación que sobre derechos de tanteo y retracto se establecía en la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y en el citado Reglamento para las Viviendas de Promoción Pública, estableciendo que:

- Los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana será de aplicación directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de esta naturaleza cuya fecha de calificación definitiva o de otorgamiento de escritura pública de primera transmisión, sea posterior a la entrada en vigor de la citada ley, esto es, 21 de abril de 2005,
- En el caso de las viviendas de promoción pública cuya primera transmisión se hubiere formalizado en escritura pública anterior a la entrada en vigor de dicha ley, el derecho de tanteo y retracto se regirá por el régimen legal vigente al tiempo de dicho otorgamiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en la ley 8/2004 y en el Decreto 75/2007, en lo que no contradiga el citado texto legal.

Con la entrada en vigor de Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, (en adelante LMFGAFOG) se ha dado un nuevo impulso al ejercicio de los derechos de adquisición preferente que ostenta la Generalitat en relación con la transmisión de viviendas de promoción pública y las sujetas a algún régimen de protección pública regulados en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, al darse una nueva redacción a los artículos 51, 52 y 53 del citado cuerpo legal.

La actual redacción de los preceptos legales citados, operada por el artículo 82 LMFGAFOG, establece que la administración de la Generalidad ostenta los derechos de tanteo y retracto respecto de las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, de las viviendas de promoción pública o construidas bajo cualquier régimen de protección pública, durante todo el período de vigencia del régimen de protección que corresponda a contar desde la calificación definitiva, a excepción de los supuestos legales que se citan. Ello significa, básicamente, que la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, suprime la limitación temporal que contenía la vigente Ley de la Vivienda respecto del término de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las viviendas protegidas (10 años desde la calificación definitiva correspondiente), otorgando a la Generalidad un derecho de adquisición preferente durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección a que estén sujetas (artículo 51). Al mismo tiempo, se amplía el plazo para el ejercicio de estos derechos, que pasa a sesenta días naturales a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada.

Resulta necesario que por esta Dirección General se dicten las instrucciones necesarias para implementar la puesta en marcha del nuevo régimen legal tras la entrada en vigor del artículo 82 del citado texto legal, en relación con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal a tenor de la Disposición Transitoria Cuarta en relación con la Disposición final tercera, respecto de las transmisiones efectuadas con posterioridad al 1 de enero de 2019,

hayan sido notificadas o no según lo preceptuado por el artículo 52 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. Es por ello que, sin menoscabo de los derechos de adquisición preferente que con carácter general, se reconocen a la Generalidad respecto de las viviendas de promoción pública o sujetas a algún régimen de protección, el ejercicio de tales derechos atenderá a los siguientes criterios:

Primero.- En relación con las notificaciones que se presenten a partir del 1 de enero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 52 de la Ley 8/2004, en su nueva redacción, respecto de la segunda o ulteriores transmisiones de viviendas acogidas a los regímenes de protección pública anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, los Servicios Territoriales de Vivienda y Rehabilitación comunicarán al interesado la no procedencia de la citada notificación al no resultar de aplicación a las mismas los derechos de tanteo y retracto legal citados. Igualmente, se informará a los ciudadanos que lo soliciten que no están sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal las segundas o ulteriores transmisiones de tales viviendas y que no es necesaria la presentación de las citadas comunicaciones para efectuar las transmisiones que se pretendan de las referidas viviendas.

Segundo.- A las notificaciones que se presenten respecto de segundas y posteriores transmisiones de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública, que no sean de promoción pública, posteriores al Real Decreto Ley citado con anterioridad, continuará aplicándose los criterios contenidos en la Circular nº 2/2005 de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de fecha 15 de abril de 2005, sin perjuicio de la ampliación temporal de la atribución de los derechos de adquisición preferente derivado de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda a contar desde la calificación definitiva y demás determinaciones legales derivadas del citado texto legal compatibles con aquel.

Cuando, de acuerdo con los extremos antes citados, se considere que no procede el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por la Jefatura del Servicio Territorial de Vivienda que corresponda se resolverá en tal sentido a la mayor brevedad posible y se notificará al interesado.

Tercero.- A las notificaciones que se presenten respecto de segundas y posteriores transmisiones de viviendas de promoción pública les será de aplicación la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, sin perjuicio de la ampliación temporal de la atribución de los derechos de adquisición preferente derivado de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda a contar desde la calificación definitiva y demás determinaciones legales derivadas del citado texto legal compatibles con aquel.

Cuarto.- Finalmente, no se considerará transmisiones a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente de la Administración y, en consecuencia, no están sujetos al deber de notificar, cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona titular de esta, cuando tenga lugar por extinción de condominio previo sobre la vivienda o por división de la cosa común.

En el Cuadro que se acompaña como Anexo I aparecen reflejados los diversos supuestos señalados.

Esta Circular, por razón de los efectos que produce, se publicarán en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, siendo de aplicación a partir del día siguiente a dicha publicación.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,
REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

ANEXO I

TIPO DE EXPEDIENTE	PLAZO PROTECCIÓN	CONDICIÓN DE LA VIVIENDA	SUJETA A TANTEO Y RETRACTO
A /VS*****/ 68 y anteriores CS /VS*****/ 68 y anteriores V /VS*****/ 68 y anteriores	20 AÑOS	LA VIVIENDA ES LIBRE POR HABER FINALIZADO EL PERIODO DE PROTECCIÓN	NO NO DEBE COMUNICAR LA TRANSMISIÓN
NA /VS *****/ 68 y posteriores A /GI *****/ 68 y posteriores CS /VS *****/ 68 y posteriores CS /GI *****/ 68 y posteriores V /VS *****/ 68 y posteriores V /GI *****/ 68 y posteriores	50 AÑOS	LA VIVIENDA ES PROTEGIDA POR NO HABER TERMINADO EL PLAZO DE PROTECCIÓN, PERO EL PRECIO ES LIBRE (RD 727 /1993)	NO Por ser la fecha de calificación definitiva anterior al 20 de abril de 2005 y no estar previsto en la legislación reguladora de su régimen de protección NO DEBE COMUNICAR LA TRANSMISIÓN
03/1G/ ****/ 78 y posteriores 03/1M/ ****/ 78 y posteriores 03/1E/ ****/ 78 y posteriores 12/1G/ ****/ 78 y posteriores 12/1M/ ****/ 78 y posteriores 12/1E/ ****/ 78 y posteriores 46/1G/ ****/ 78 y posteriores 46/1M/ ****/ 78 y posteriores 46/1E/ ****/ 78 y posteriores	30 AÑOS	LAS VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN DEFINITIVA ANTERIOR A 1989 SON LIBRES POR HABER TRANSCURRIDO SU PERIODO DE PROTECCIÓN LAS VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN DEFINITIVA POSTERIOR SON PROTEGIDAS CON LIMITACIÓN DE PRECIO	LAS VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN DEFINITIVA ANTERIOR A 20 DE ABRIL DE 2005 NO ESTÁN SUJETAS A TANTEO Y RETRACTO por no estar previsto en su legislación reguladora, NI AL DEBER DE COMUNICACIÓN DE LA TRANSMISIÓN. LAS VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN DEFINITIVA POSTERIORES A 20 DE ABRIL DE 2005, ESTÁN SUJETAS A TANTEO Y RETRACTO Y A NOTIFICAR A LA ADMINISTRACIÓN LA INTENCIÓN DE VENTA

El número de expediente así como la fecha de calificación definitiva debe constar en la escritura de la vivienda

El número de expediente se asimila a alguno de los tipos propuestos y varía en función de la provincia /A o 03 ALICANTE, CS o 12 CASTELLÓN, V o 46 VALENCIA)

EN RESUMEN, ESTÁN SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA CON CALIFICACIÓN DEFINITIVA POSTERIOR AL 20 DE ABRIL DE 2005 TODAS LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA, EXISTE OBLIGACIÓN DE NOTIFICAR A LA ADMINISTRACIÓN LA INTENCIÓN DE VENTA AL OBJETO DEL EJERCICIO DE ESTOS DERECHOS.

PARA NOTIFICAR LA INTENCIÓN DE VENTA: La Tasa a abonar se calcula aplicando el 0,05% sobre el precio máximo de venta.

SI EL NÚMERO DE EXPEDIENTE ES DEL TIPO

A-I-III/ AÑO A-I-IV/ AÑO A-NÚMERO/ AÑO CS-I-III/ AÑO CS-I-IV/ AÑO CS-NÚMERO/ AÑO V-I-III/ AÑO V-I-IV/ AÑO V-NÚMERO/ AÑO	SE TRATA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA SE ENCUENTRA SUJETA A TANTEO Y RETRACTO POR ESTAR ASÍ PREVISTO EN SU RÉGIMEN ESPECÍFICO HAY QUE NOTIFICAR LA INTENCIÓN DE VENTA A LA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE (EVHA)
---	--