

ampliación de vivienda pública

Guía informativa del Decreto-ley
para la ampliación de vivienda pública
en la Comunitat Valenciana mediante
los derechos de tanteo y retracto

tanteo y retracto

JUNIO
2020



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Segunda
y Conselleria de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática

**TOTS
A UNA
veu**

La situación actual de la vivienda en la Comunitat Valenciana, sobre todo para aquellas personas que se encuentran en una situación económica más desfavorecida, ha sufrido recientemente un deterioro significativo. El incremento que ha experimentado el precio de la vivienda, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, unido a la repentina y masiva extinción de los contratos de arrendamiento que venían ofreciéndose a un precio inferior al de mercado, ha puesto de manifiesto que las políticas de vivienda adoptadas hasta la fecha resultan insuficientes para hacer frente a esta nueva realidad.

Al deterioro sufrido en el último año, se suma, de forma imprevista y muy perjudicial, las consecuencias que la COVID-19 está causando y, probablemente, causará, en la actividad económica. La experiencia adquirida en anteriores crisis ha evidenciado que ello puede desembocar en que una parte de la ciudadanía no pueda hacer efectivo su derecho a la vivienda, lo que agudizaría más si cabe la situación crítica en la que nos encontramos.

Con la finalidad de abordar este nuevo problema de forma satisfactoria, y para evitar que nuestra ciudadanía quede privada de este derecho en un contexto económico desfavorable, la Generalitat necesita dotarse de instrumentos más eficaces que los previstos hasta el momento, a fin de dar alternativas a quienes no pueden acceder al mercado libre de vivienda, tanto de compra, como de alquiler, así como dar cobertura a quienes padecen una situación de emergencia en el ámbito de la vivienda.

El presente Decreto-ley pretende dar respuesta a estas nuevas situaciones con carácter urgente e inmediato imprimiendo un nuevo impulso a los derechos de adquisición preferente de la Administración, de forma que con el ejercicio de los mismos se cree una verdadera red de vivienda pública que contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda en nuestra tierra.

1

Ofrecer una respuesta inmediata a las necesidades residenciales en la Comunitat mediante la adquisición de vivienda para su puesta a disposición de la ciudadanía valenciana.

2

Construir una red de viviendas públicas con vocación de permanencia mediante la calificación permanente de las viviendas adquiridas por tanteo y retracto.

3

Descentralizar las políticas públicas de vivienda promoviendo su municipalización a través de diferentes mecanismos con los que dar respuesta a las diferentes realidades de los municipios.

4

Impulsar la labor de las entidades sin ánimo de lucro que realizan funciones de inserción de colectivos vulnerables ejerciendo los derechos de adquisición preferente a su favor.

5

Implementar un control reforzado de las transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente y mejorar los sistemas de colaboración y comunicación con organismos y funcionarios públicos.

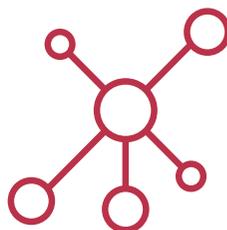
DESCENTRALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SU MUNICIPALIZACIÓN

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Objetivos específicos de la descentralización de las políticas de vivienda y su municipalización

1. Impulsar la actuación conjunta y coordinada de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda sobre la base de la colaboración y el apoyo mutuo.
2. Promover la creación o ampliación del parque público de vivienda municipal.
3. Asegurar una gestión más eficiente y de proximidad del parque público de viviendas de la Generalitat gracias a la participación de los municipios en la misma.
4. Identificar las demandas y necesidades de la población de manera más precisa incentivando la participación de los municipios en la identificación de dichas necesidades y en la delimitando de las áreas de actuación de ámbito territorial.

Medidas para la descentralización de las políticas de vivienda y su municipalización



1. Cesión de los derechos de adquisición preferente a favor de los municipios que estén interesados para la creación o ampliación del parque público municipal de viviendas.
2. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor del municipio que lo solicite para la creación o ampliación del parque público municipal de viviendas.
3. Cesión del uso de las viviendas titularidad de la Generalitat a favor de los municipios para su gestión.
4. Participación de los municipios en la delimitación de las Áreas de Necesidad de Vivienda (Áreas ANHA) de su ámbito territorial.

RESPUESTA A LAS DEMANDAS DE VIVIENDA DE LA SOCIEDAD CIVIL VALENCIANA

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Objetivos específicos de respuesta a las demandas de vivienda de la sociedad civil valenciana

1. Ampliar de manera urgente e inmediata la oferta de vivienda pública en la Comunitat Valenciana.
2. Construir una red de vivienda pública permanente que asegure el cumplimiento presente y futuro de la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
3. Hacer frente a las transmisiones masivas de viviendas y a aquellas que hubieren sido adquiridas como consecuencia de procedimientos de realización patrimonial en las Áreas de Necesidad de Vivienda.
4. Responder a la múltiple demanda de vivienda de la sociedad civil valenciana, así como atender a las necesidades y realidades particulares de personas y familias en situación de vulnerabilidad y de las entidades sin ánimo de lucro que realizan funciones de inserción.

Medidas para dar respuesta a las demandas de vivienda de la sociedad valenciana



1. Impulso y consolidación del ejercicio de los derechos de adquisición preferente por las distintas administraciones públicas de la Comunitat Valenciana como medio de ampliar con carácter urgente la red de vivienda pública.
2. Inclusión, por primera vez en la Comunitat, de la calificación permanente de vivienda pública, lo que supone la incorporación al régimen de protección pública de toda edificación, vivienda o suelo residencial adquirido por la Generalitat, a todos los efectos y sin límite temporal.
3. Intervención de la Generalitat en las transmisiones denominadas singulares cuando se refiera a las viviendas ubicadas en las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA) pudiendo ejercitar los derechos de tanteo y retracto respecto de estas viviendas.
4. Posibilidad de ejercer de los derechos de adquisición preferente a favor de entidades sin ánimo de lucro y de adjudicar de las viviendas adquiridas tanto en propiedad como en régimen de arrendamiento, previéndose, así mismo, las adjudicaciones por razones de emergencia o las que se realicen a favor de las personas que tuvieran consolidado un derecho subjetivo.

ACTUACIÓN COORDINADA CON ORGANISMOS Y FUNCIONARIOS PÚBLICOS

Objetivos específicos de actuación coordinada con organismos y funcionarios públicos

1. Reforzar el control previo y posterior de las transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente.
2. Consolidar un sistema de comprobación de las operaciones realizadas de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente.
3. Asegurar una interlocución ágil, constante y directa con la Generalitat que dote de seguridad jurídica a los distintos operadores jurídicos
4. Mejorar los canales de comunicación electrónica entre la Generalitat y los organismos y funcionarios públicos.

Medidas para la actuación coordinada con organismos y funcionarios públicos



1. Colaboración mediante la exigencia de la notificación legalmente establecida a la Conselleria competente en materia de vivienda para autorizar o inscribir escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda sujeta a los derechos de adquisición preferente.
2. Incorporación del deber de facilitar a la Conselleria competente en materia de vivienda de una copia de la escritura pública o decreto que documente la transmisión de la propiedad de toda vivienda.
3. Inclusión del deber de la Generalitat de informar al Decanato del Colegio de Registradores de Comunidad Valenciana y al Ilustre Colegio Notarial de Valencia de los Convenios celebrados con los municipios para la cesión de los derechos de adquisición preferente y de la delimitación de las Áreas de Necesidad de Vivienda.
4. Implementación de un Servicio Electrónico para Adquisiciones Preferentes a través del cual se canalizarán todas las comunicaciones provenientes de organismos y funcionarios públicos en materia de adquisición preferente.

Esquema del Decreto-ley

TÍTULO I.

Regula los derechos de adquisición preferente de los que es titular la Generalitat respecto de las viviendas de protección pública.

Capítulo I

1. Define el procedimiento para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente aclarando los problemas interpretativos de tipo procedimental existentes en la normativa previa.
2. Incluye por primera vez un régimen de “calificación permanente” de las viviendas de protección pública con el objeto de construir una red pública de viviendas estable y no sujeta a plazo.
3. Refuerza el control de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto a través del fortalecimiento de los deberes de colaboración de organismos y funcionarios públicos.
4. Incorpora un sistema de notificaciones centralizadas para organismos y funcionarios públicos (Servicio Electrónico para Adquisiciones Preferentes) a fin de garantizar una gestión eficiente de las comunicaciones que se efectúen en la materia.

Capítulo II

1. Se apuesta por la descentralización de las políticas públicas de vivienda y su municipalización a través de diferentes mecanismos con los que dar respuesta a las diferentes realidades de los municipios:
 - a. **Cesión del derecho al municipio.** El municipio podrá ejercer los derechos de adquisición preferente de manera autónoma, aplicando el procedimiento legalmente establecido y adquiriendo para sí con cargo a sus presupuestos.
 - b. **Ejercicio del derecho a favor del municipio.** La Generalitat podrá asumir la tramitación del procedimiento de tanteo y retracto en beneficio del municipio, quien adquirirá para sí y con cargo a sus presupuestos.
 - c. **Cesión del uso de las viviendas adquiridas por la Generalitat.** La Generalitat podrá ceder el uso de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a los municipios para su gestión de acuerdo con los principios de proximidad y eficiencia.

TÍTULO II.

Regula los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares de viviendas o edificios ubicados en las Áreas de Necesidad de Vivienda declaradas (Áreas ANHA).

1. Concepto de transmisiones singulares:

- Aquellas transmisiones que afecten a las viviendas adquiridas como consecuencia de procesos de realización patrimonial: ejecuciones hipotecarias, daciones en pago y ventas extrajudiciales.
- Aquellas transmisiones que afecten a grandes operaciones: transmisiones de edificios y transmisiones de más de 10 viviendas conjuntamente.

2. Concepto de Áreas de Necesidad de Vivienda declaradas:

Todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidencia Segunda
y Conselleria de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática

TOTS
A UNA
veu