

REALIDAD URBANA /

VIVIENDA PROTEGIDA: CONTROLES PÚBLICOS REGULADORES DEL ACCESO Y DEL DISFRUTE /

Antonio Blanco /

5/2011



Presentación /

El Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** nació con el objetivo de crear una comunidad multidisciplinar y abierta de expertos, académicos, profesionales e intelectuales que desde la cooperación generaran conocimiento y pensamiento en materia de política de vivienda y desarrollo urbano.

Este Grupo de Estudios, conformado por un equipo profesional asentado en el Campus de Bizkaia de la UPV/EHU y apoyado por una red de más de 30 colaboradores expertos en las materias del desarrollo urbano y la vivienda, se ha abocado durante estos dos años al análisis, reflexión y puesta en común de aspectos relacionados con estas temáticas desde la riqueza que aporta el conocimiento de la diversidad disciplinaria.

Conscientes del valor que tienen las experiencias obtenidas tanto a través de años de dedicación profesional en la gestión de la planificación urbana como a través de la investigación y el estudio de formas de hacer valer los derechos sociales, desde EKITEN-**Thinking** queremos ahora poner a disposición de todos los interesados la serie Realidad Urbana, editada exclusivamente en Internet, y que aparece con una periodicidad bimensual.

En cada número de esta serie de documentos se publicará un único artículo, elaborado por un reconocido experto miembro de la red EKITEN-**Thinking**, resultado del valioso proceso de colaboración e investigación realizado en el marco del proyecto de investigación "Derecho y Administración al servicio del acceso a la Vivienda".

Realidad Urbana busca ofrecer a través de esta serie de trabajos un primer acercamiento a los nuevos retos del desarrollo urbano y la problemática residencial, con el objeto de que estos escritos puedan orientar tanto la labor investigadora y académica como la posible formulación de nuevas medidas de intervención sobre el ámbito de la vivienda y el desarrollo urbano en este siglo XXI.

En este quinto número le presentamos el documento de investigación "**Vivienda Protegida. Controles Públicos reguladores del acceso y del disfrute**", elaborado por Antonio Blanco, abogado urbanista y director del portal de Internet, La Vivienda Protegida. En las siguientes páginas, el autor analiza someramente los controles con los que cuenta la Administración para garantizar el acceso y disfrute de las viviendas protegidas, desde una visión estatal y autonómica.

Serie de Documentos Realidad Urbana

Los documentos de esta serie están sujetos a una licencia Creative-Commons perteneciente al Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** Ikasketa Taldea.

Esta publicación puede ser reproducida en su totalidad o en parte y en cualquier formato para propósitos educativos o sin fines de lucro sin que deba mediar permiso del propietario de los derechos de autor, siempre que se haga referencia a la fuente.



Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** Ikasketa Taldea- UPV/EHU

Barrio Sarriena s/n
48490 Leioa (Bizkaia)
Telf.: 94 6015139
e.mail: info@ekitenthinking.org
www.ekitenthinking.org

Título: Vivienda protegida. Controles públicos reguladores del acceso y del disfrute

Autor: Antonio Blanco

Dirección Realidad Urbana:
Miguel Angel García Herrera
Pilar Garrido Gutiérrez

Edición: Igone Guerra Gurrutxaga

Diseño y maquetación: Insólito Comunicación Visual

ISSN electrónico 2174-8535

Septiembre 2.011

Índice /

1. La necesidad de controles como consecuencia de una política social	7
2. Los controles públicos al acceso a viviendas protegidas	9
2.1. Los Registros de demandantes	9
2.1.1. Concepto	9
2.1.2. Legislación Estatal y Registros de demandantes	9
2.1.3. Una aproximación a los registros de demandantes en las CCAA. Andalucía y País Vasco	10
2.1.4. Normativa vigente en relación a Registros de demandantes por Comunidad Autónoma	15
2.2. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas	20
2.2.1. Selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas en Andalucía	20
2.2.2. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el País Vasco	22
2.3. El visado de los títulos de acceso.	26
2.3.1. Concepto	26
2.3.2. Efectos del visado	27
2.3.3. Visado y determinación del momento de cumplimiento de las condiciones de acceso	30
3. Los controles públicos al disfrute de viviendas protegidas	32
3.1. La duración del régimen legal de protección. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer	32
3.1.1. Legislación Estatal	32
3.1.2. Legislación Autonómica	35
3.2. Derechos de tanteo y retracto en las viviendas protegidas	37
3.2.1. Concepto	37
3.2.2. Los derechos de tanteo y retracto en el País Vasco y Aragón	38
3.2.3. Regulación de los derechos de tanteo y retracto en las CCAA	42
4. La expropiación como incumplimiento de la función social de la propiedad	49

VIVIENDA PROTEGIDA. CONTROLES PÚBLICOS REGULADORES DEL ACCESO Y DEL DISFRUTE¹ /

Antonio Blanco

1. La necesidad de controles como consecuencia de una política social

La presencia de un estado social como reconoce la Constitución y el derecho de todos² a una vivienda digna, alienta y promueve el trabajo de los poderes públicos para establecer las condiciones necesarias para el ejercicio de tal derecho.

En este precepto de la carta magna entendemos encuadrado este trabajo de “*policía*” de la Administración, y vemos esa necesidad de control público al acceso y disfrute de las viviendas protegidas como una consecuencia de la existencia del derecho a una vivienda que no puede quedar en una mera declaración de principios. Se trataría de un *deber de jurídico de medios*³ de los poderes públicos, que deben garantizar, promover y proteger el derecho a la vivienda. Flaco favor haríamos si una vez construidas las viviendas no son ocupadas por personas que las necesitan, rompiendo así el propio objetivo constitucional y frustrando el deseo de muchos a un hogar.

Entendemos la vivienda protegida, como un bien o servicio público que atiende necesidades de familias *expulsadas* del mercado y sin posibilidades de acceso a una vivienda libre, es decir se trataría de un patrimonio inmobiliario que como destino debe tener la satisfacción del derecho constitucional de acceso de los ciudadanos más necesitados de tutela pública.⁴

¹ El presente trabajo se cierra en Madrid a 30 de junio de 2010.

² También de extranjeros residentes legales en España, según Ley Orgánica 4/2000 de 11 de junio, que accederán al sistema público de ayudas en las mismas condiciones que los españoles. Una visión amplia de este precepto con el texto constitucional daría cobertura del mismo a no residentes legales, puede verse el trabajo de Juli Ponce Solé y Guillem Fdez en RDU número 255, enero-febrero 2010

³ Juli Ponce Solé y Guillem Fdez en RDU número 255, enero-febrero 2010. Págs. 39-78

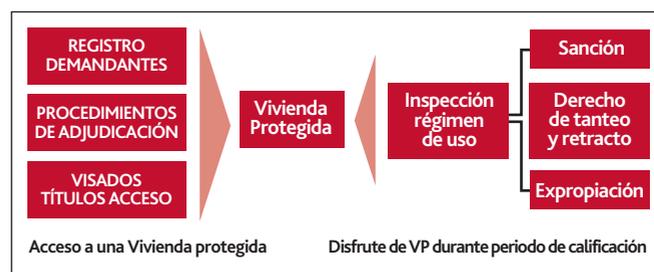
⁴ Javier Burón Cuadrado, “El impacto del artículo 47 de la Constitución en la normativa vasca de vivienda”. Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, Año nº 40, Nº 230, 2006, Págs. 163-205

Asimismo la historia reciente está plagada de escándalos de acceso a viviendas protegidas de personas que ya tenían vivienda o que no cumplían los requisitos. Se hace necesario incidir en esos controles mediante una normativa clara y concisa de los requisitos, del momento de su cumplimiento y un seguimiento al uso que se hace de las viviendas mediante un férreo control de las posteriores transmisiones de las mismas. La necesidad de articular estos controles y la mayor coordinación de las administraciones es la asignatura pendiente.

El Estado no puede consentir que las viviendas protegidas se usen como un vehículo comercial especulativo por tres motivos como nos recuerda D. José Ángel Blanco Barea⁵:

1. Por mandato constitucional, así recordemos que el artículo 47 de la Constitución obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho *“regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.
2. Porque se han invertido muchos esfuerzos político-jurídicos (normas de derecho positivo) para que estas viviendas cumplan una determinada finalidad.
3. Porque para la construcción y acceso a estas viviendas hay un desembolso directo e indirecto de fondos públicos estatales, autonómicos y locales.

En los siguientes apartados expondremos algunos de los controles con los que cuenta la Administración para garantizar el acceso y el adecuado uso y disfrute de las viviendas protegidas.



⁵Blanco Barea José Ángel. Viviendas protegidas. Viviendas de protección pública (VPO): Tramitación administrativa y ayudas. Normativa Estatal y Autonómica. Editorial Comares. Diciembre 2004.

2. Los controles públicos al acceso a viviendas protegidas

2.1. Los registros de demandantes

2.1.1. Concepto

Son sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas protegidas, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas según los principios de *igualdad, publicidad y concurrencia*, bajo control de la administración pública.

Su desarrollo normativo depende de las Comunidades Autónomas y facilitan la gestión y adjudicación de las viviendas impidiendo el fraude. Asimismo contienen información actualizada que permite a las Administraciones adecuar sus programas de vivienda a la demanda existente.

2.1.2. Legislación Estatal y Registros de demandantes

Es el Real Decreto 801/2005, por el que se aprueba el Plan de vivienda 2005-2008, el que tímidamente establecía un plazo para la creación de registros de demandantes, se fijaba un máximo de 6 meses para que las CCAA creasen los registros públicos. (DT 8ª). Su escaso éxito fue más que notorio.

El vigente Plan de Vivienda 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, vuelve a establecer un plazo máximo para la creación de los registros de demandantes por partes de las CCAA.

Así la disposición transitoria sexta:

“Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones”

La novedad del Plan 2009-2012 es que establece la inscripción en el Registro como un requisito indispensable para el acceso, al mismo nivel que las demás exigencias de ingresos y de

tenencia en propiedad. El artículo 3, establece las *Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación*.

"Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta".

Además la venta y adjudicación de las viviendas solo podrá realizarse a personas inscritas en el Registro.

5.1.d) *"La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta"*

2.1.3. Una aproximación a los registros de demandantes en las CCAA. Andalucía y País Vasco

La mayoría de las CCAA⁶ siguiendo las disposiciones del Plan Estatal 2009-2012 han puesto en marcha en los últimos meses los Registros de demandantes, al no contener la normativa estatal más obligación que el seguimiento de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, la forma ha sido diferente e incluso la denominación desde Registro de demandantes a Registros de solicitantes o Censos.....etc.

Desde registros únicos adscritos a la Consejería competente (Ejemplo: Valencia, País Vasco y Galicia) hasta múltiples registros municipales que mantiene una base de datos común (Andalucía).

Características comunes a los Registros de demandantes/solicitantes:

- Iniciación a solicitud del interesado mediante la solicitud de inscripción.
- Carácter gratuito. La Inscripción, actualización y cancelación son gratuitas.

⁶ Excepto País Vasco y Navarra que en base a su propio sistema de financiación no participan en el Plan Estatal y por lo tanto no necesitan adaptar su normativa a las determinaciones del mismo, no obstante también han desarrollado con notable éxito los registros de demandantes.

- El solicitante responde de la veracidad de los datos aportados sin perjuicio de comprobaciones administrativas para las que presta su autorización.
- Obligación del solicitante o demandante de actualizar los datos del registro.
- Sujeto al régimen de protección de datos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y normas de desarrollo.
- Vigencia de la inscripción limitada en el tiempo con posibilidad de renovación.

ANDALUCÍA

Normativa vigente: Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se trata de un registro municipal, gestionado por cada Ayuntamiento de forma independiente, con puesta a disposición de las bases de datos a la Administración de la Comunidad Autónoma. Las bases de funcionamiento del mismo, así como las modificaciones, son comunicadas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que una vez emitido informe sobre las mismas, procede a su publicación en la Web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Es requisito imprescindible en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, la inscripción en el registro para ser adjudicatario de una vivienda protegida.

*"La adjudicación de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido"*⁷

⁷ Artículo 23. Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Además articula la necesidad de una verificación posterior de datos si se presenta el título para su visado después de 6 meses desde la notificación de la selección, algo que parece más que lógico ya que han podido variar las circunstancias personales del solicitante.

*"En el supuesto de viviendas protegidas, el requisito de ingresos y el resto de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el curso del procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre que la solicitud de visado del contrato sea presentado en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de seis meses, a contar desde la notificación al interesado de la selección. En el caso de que haya transcurrido este plazo sin presentar el contrato a su visado, la mencionada Delegación Provincial verificará de nuevo que el requisito de ingresos y el resto de las condiciones se cumplen en el momento de la solicitud de visado del contrato."*⁸

Cada Ayuntamiento determinará el sistema de adjudicación que, en todo caso, respetará los requisitos mínimos aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda.

Su inscripción es mediante solicitud a título individual o como miembro de unidad familiar/convivencia. La solicitud lleva aparejada la autorización a recabar datos fiscales, de la seguridad social, catastrales, de residencia y otros.

En la solicitud deberá constar:

- Nombre y apellido, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento e ingresos anuales.
- Número del documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativos que proceda legalmente.
- Grupo de especial protección en el que, en su caso se incluya
- Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma

⁸Artículo 11.4.-Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con la excepciones previstas reglamentariamente.

Además deberán constar sus necesidades sobre la vivienda protegida a la que opta y el domicilio:

- a) Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese presentado, indicando si el municipio en el que presenta la solicitud tiene carácter de preferencia.
- b) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
- c) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.
- d) Necesidad de una vivienda adaptada.

La vigencia de la inscripción es de 3 años. El responsable del Registro comunicará a los demandantes inscritos, con una antelación mínima de tres meses, el término del plazo para la renovación. Obligación de comunicar cualquier modificación en el plazo de 3 meses desde que se haya producido.

La renuncia voluntaria en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados conllevará la cancelación de la inscripción y no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo que determinen las bases del Registro.

PAÍS VASCO

Normativa vigente: Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, reguladora del Registro de Solicitantes de Vivienda, con las modificaciones introducidas por la Orden de 10 de diciembre de 2009.

Se trata de un único registro, adscrito la Consejería de Vivienda y Asuntos sociales, con diferentes ventanillas de acceso a través de las delegaciones territoriales, las entidades colaboradoras, e incluso Ayuntamientos en algunos casos.

Su finalidad principal es la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección

pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

Las Resoluciones de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda, su denegación, baja o cualquier otro aspecto que afecte a la inscripción ya existente, serán competencia de los respectivos Delegados Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Las solicitudes podrán ser realizadas por personas físicas de forma individual o de forma conjunta por aquellas que vayan a residir en la misma vivienda. No podrán realizar solicitudes de viviendas de forma individual, las personas unidas por matrimonio que no se encuentren separadas legalmente y tampoco las parejas de hecho.

Requisitos exigibles:

- a) Al menos uno de los solicitantes, habrá de estar empadronado y tener residencia efectiva en el País Vasco. Salvo prueba en contrario se presumirá que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento.
- b) El conjunto de los solicitantes deberá acreditar ingresos entre el mínimo y máximo exigidos para el acceso a vivienda según el régimen de acceso solicitado.
- c) Ninguno de los solicitantes habrá sido dado de baja en el Registro, en los dos años anteriores a la solicitud de inscripción por motivos de renuncia a la vivienda adjudicada.
- d) Tanto los solicitantes, como el resto de miembros de la unidad convivencial, deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo a la fecha de solicitud de inscripción en el registro.

Las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Vivienda, tendrán una vigencia máxima de 4 años, pudiendo ser renovadas mediante solicitud expresa al efecto.

Baja en el Registro:

- a) La solicitud o petición de baja realizada por propio solicitante.

- b) El fallecimiento del solicitante, cuando dicho fallecimiento impida la permanencia de la solicitud en el Registro.
- c) El incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos de acceso, excepto el de ingresos mínimos.
- d) La adjudicación de una vivienda o la firma de un contrato privado de compraventa de vivienda.
- e) La renuncia expresa a dos adjudicaciones de vivienda o la renuncia tácita a una única vivienda.⁹
- f) La renuncia a una única adjudicación de vivienda, en el caso de ser el único tipo de vivienda y régimen solicitado.
- g) El transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada.
- h) El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la inscripción en el Registro.

Obligaciones derivadas de la Inscripción en el Registro:

- a) Comunicar cambio de domicilio.
- b) Comunicar modificaciones producidas en la unidad convivencial.
- c) Comunicar variaciones en el estado civil.
- d) Atender diligentemente los requerimientos que se les efectúen de aportación de la documentación necesaria a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el mantenimiento de la inscripción.

2.1.4. Normativa vigente en relación a Registros de demandantes por Comunidad Autónoma

ARAGÓN

- **Normativa Vigente:** DECRETO 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda

⁹Entendiéndose que existe dicha renuncia tácita, cuando cumplida por la Administración su obligación de comunicar dicha adjudicación por los medios previstos, no se haya sido posible localizar o establecer comunicación con el adjudicatario. Se exceptúan personas que estén en situación de desempleo en el momento en que se les notifica la adjudicación

protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón. Modificado por Decreto 60/2009.

- **Denominación:** TOC-TOC. Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años más prórroga.

ASTURIAS

- **Normativa Vigente:** Decreto 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.
- **Denominación:** Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 año más prórroga.

BALEARES

- **Normativa Vigente:** Decreto 68/2008 de 6 de junio por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears. Modificado por Decreto 32/2009 y Decreto 87/2009.

Pendiente desarrollo normativo.

CANARIAS

- **Normativa Vigente:** ORDEN de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.
- **Denominación:** Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años más prórroga.

CANTABRIA

- **Normativa Vigente:** Orden OBR/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- **Denominación:** Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- **Vigencia de la inscripción:** 4 años más prórroga.

CASTILLA Y LEÓN

- **Normativa Vigente:** Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.
- **Denominación:** Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años con posibilidad de prórroga.

CASTILLA-LA MANCHA

- **Normativa Vigente:** Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010. Modificado por el Decreto 173/2009
- **Denominación:** Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.
- **Vigencia de la inscripción:** 2 años más prórroga.

CATALUÑA

- **Normativa Vigente:** Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial. Modificado por Decreto 13/2010.
- **Denominación:** Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años más prórroga.

EXTREMADURA

- **Normativa Vigente:** Decreto 104/2010, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Demandantes y los procedimientos de sorteo en materia

del Plan Especial de Vivienda y ORDEN de 5 de abril de 2010 por la que se crea y regula el Registro de Demandantes y el sorteo de viviendas protegidas financiadas al amparo de Planes Estatales de Vivienda en Extremadura.

- **Denominación:** Registro de Demandantes del Plan Estatal y Registro de Demandantes Plan Especial.
- **Vigencia de la inscripción:** Sin límite de tiempo.

GALICIA

- **Normativa Vigente:** Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas.
- **Denominación:** Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años más prórroga

LA RIOJA

- **Normativa Vigente:** Decreto 120/2007, de 5 de octubre, por el que se regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- **Denominación:** Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- **Vigencia de la inscripción:** 3 años más prórroga.

MADRID

- **Normativa Vigente:** Se crea en la ORDEN 5042/2009, de 21 de diciembre de la Comunidad de Madrid, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Pendiente Orden de desarrollo.

MURCIA

- **Normativa Vigente:** Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012 (sin perjuicio de las situaciones creadas al amparo por el Decreto 141/2005, de 30 de diciembre)
- **Denominación:** Registro de demandantes de viviendas de la región de Murcia.
- **Vigencia de la inscripción:** 2 años más prórroga.

VALENCIA

- **Normativa Vigente:** ORDEN de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- **Denominación:** Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- **Vigencia de la inscripción:** Plazo del Plan de Vivienda más prórroga.

NAVARRA

- **Normativa Vigente:** Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.
- **Denominación:** Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- **Vigencia de la inscripción:** 2 años más prórroga

CEUTA

- **Normativa Vigente:** Reglamento 1/2006, de 21 de septiembre, Regulador de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta.
- Pendiente de desarrollo normativo.

MELILLA

- **Normativa Vigente:** Decreto de 1 de junio de 2009 sobre los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial, acogidas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la Ciudad de Melilla.
- Pendiente de desarrollo normativo.

2.2. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas

En los últimos años han proliferado normativas de las Comunidades Autónomas en relación al proceso de adjudicación, así la selección de adjudicatarios a través de los registros de demandantes varía sustancialmente utilizando diferentes modelos que van desde la baremación de los solicitantes hasta los sorteos o incluso sistemas mixtos, imponiéndose esto últimos por su clara vocación de transparencia.

En un primer momento la vinculación a estos procedimientos de adjudicación sólo ha sido para la promoción pública¹⁰ extendiéndose últimamente en muchas Comunidades Autónomas el procedimiento a todas las viviendas protegidas.

Como ejemplos veremos el procedimiento de adjudicación en Andalucía y País Vasco.

2.2.1. Selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas en Andalucía

Normativa vigente: ORDEN de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La adjudicación sólo se puede realizar a demandantes debidamente inscritos en los Registros según alguno de los siguientes sistemas o combinaciones de los mismos.

- Baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases de constitución del Registro y que deben justificarse en relación con los objetivos de los planes municipales, autonómicos y estatales de vivienda.
- Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.
- En el caso de que no se hubiesen establecido criterios específicos para la adjudicación, habrá de seguirse el orden de antigüedad establecido en el Registro entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos en el programa de que se trate.

¹⁰En el sentido más restrictivo del término, a viviendas promovidas por la Administración o entidades dependientes.

Procedimiento de selección de adjudicatarios

1. Con la calificación provisional el promotor solicita al Registro Municipal demandantes que se ajusten a la promoción determinada.
2. En 30 días el Registro Municipal remitirá al promotor una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, una vez verificada su aceptación. Asimismo remitirá un listado de suplentes igual al doble de viviendas a adjudicar.
3. Si en dicho plazo no se le remite el listado, lo hará saber a la Delegación provincial de la Consejería, y en un plazo de otros 15 días desde esta comunicación sin haber obtenida respuesta podrá adjudicarlas libremente a personas que cumplan los requisitos y se hallen inscritas en el Registro.
4. El promotor comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas, mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en caso de cooperativas, en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar.
5. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, el promotor podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes.

Excepciones:

Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, aquellas adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social tales como realojo, alojamientos destinados a colectivos específicos, y viviendas destinadas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de la constitución de la misma solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, previo a la solicitud de la calificación provisional. La persona promotora de la

cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad al procedimiento establecido.

2.2.2. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el País Vasco a través del Exebide -Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda Protegida

Normativa vigente: Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, con las modificaciones introducidas por la Orden de 10 de diciembre de 2009.

La orden desarrolla el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y se regulan los procedimientos de adjudicación proponiendo *“un sistema más flexible que permita adaptar el procedimiento de adjudicación a las circunstancias específicas de cada una de las promociones”* estableciendo el sorteo como el sistema preferente para la adjudicación de viviendas protegidas.

La Orden distingue:

- **Procedimiento de adjudicación de VPO por el Departamento de Vivienda y Asuntos sociales y de sus sociedades públicas participadas.**

1. Primeras transmisiones en régimen de compra y alquiler

Se realizará por sorteo entre los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de vivienda. El proceso se inicia mediante Orden del Consejero determinando las características principales a tener en cuenta en relación con las viviendas a adjudicar y su régimen de acceso. (número de viviendas, régimen, fechas, cupos...etc.)

Además del cupo de de viviendas adaptadas para personas de movilidad reducida se podrán establecer otros cupos para la reserva de viviendas:

- A colectivos de especial protección: mujeres víctimas de la violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, separados y

divorciados, mayores de 70 años y discapacitados psíquicos.

- Antigüedad en la inscripción mayor de 4 años.
- Jóvenes menores de 25 años.
- Unidades convivenciales de 5 o más miembros cuando existan viviendas de más de 90 m² útiles.

La selección se establecerá, de entre las listas de admitidos, por sorteo ante notario en cada uno de los cupos, procediéndose a su publicación en el tablón de anuncios de la delegación correspondiente.

La asignación de la vivienda concreta a cada solicitud seleccionada, se realizará por sorteo ante Notario, teniendo en cuenta la adecuación de la unidad convivencial al programa y a la superficie de la vivienda. Concediéndole un plazo de un mes a cada uno de los seleccionados, desde la comunicación, para la formalización del contrato o aceptación de la vivienda.

2. Segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de compra

Corresponderá a la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, que solicitará de las Delegaciones Territoriales listados de solicitantes que cumplan los requisitos respecto los municipios en los que vaya a adjudicar las viviendas usadas.

La adjudicación se realizará por sorteo ante notario, de entre las solicitudes integrantes de la lista facilitada por la Delegación territorial. Dichas listas tendrán validez de un año y durante ese plazo serán utilizadas para las nuevas viviendas que se vayan presentando.

3. Segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de alquiler

Las viviendas que queden vacantes durante el primer año (a contar de la calificación definitiva de la promoción), se adjudicarán conforme a la lista de espera resultante del sorteo.

Transcurrido el primer año el Delegado Territorial correspondiente, conformará una lista de adjudicatarios ordenada bajo el criterio de antigüedad entre las solicitudes que hayan demandado viviendas en régimen de alquiler en ese municipio. La selección del adjudicatario se efectuará siguiendo el orden establecido en el listado.

• **Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el que intervengan los ayuntamientos**

La selección será mediante sorteo entre los solicitantes dados de alta en el Registro de Solicitantes del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco o en algún Registro Municipal si existiese.

Mediante acuerdo municipal existe la posibilidad de excluir un número de viviendas para atender a necesidades sociales del municipio. El sorteo con carácter general será posterior al otorgamiento de la calificación provisional.

Los Ayuntamientos podrán establecer libremente las condiciones de empadronamiento, excepto las que sean objeto de Convenio con el Gobierno Vasco que no podrá exceder de 3 años anteriores a la calificación provisional.

El mismo procedimiento se seguirá para las promociones privadas que hayan suscrito convenio con el Ayuntamiento para que la adjudicación se realice conforme a este sistema, así como para la adjudicación de las viviendas tasadas municipales en caso de ausencia de ordenanza que establezca otro procedimiento.

• **Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial por promotores privados sin intervención municipal**

La selección será mediante sorteo entre los solicitantes dados de alta en el Registro de Solicitantes del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco.

En el plazo de un mes desde la calificación provisional, la Delegación Territorial facilitará al promotor un listado numerado de todos los demandantes de

vivienda inscritos en el citado Registro a dicha fecha y que hayan manifestado su voluntad de participar en los procesos de adjudicación de viviendas del tipo, municipio y régimen de cesión de que se trate.

En el caso de que no se facilite el citado listado en el plazo señalado, la adjudicación de las viviendas quedará exceptuada del procedimiento establecido. Asimismo, en el caso de que el número de viviendas sea superior al número de demandantes, la adjudicación de dicho exceso de viviendas, también quedará exceptuada del procedimiento.

Los adjudicatarios seleccionados por el sorteo ante notario tendrán que formalizar la aceptación o renuncia en los diez días naturales posteriores a la notificación. En caso de incomparecencia o renuncia del beneficiario se adjudicará siguiendo el orden establecido en la lista.

La entidad promotora a la hora de presentación de los contratos privados para su visado por parte de la Delegación Territorial correspondiente, presentará una Memoria sobre el resultado de la adjudicación de las viviendas, con las notificaciones realizadas y renunciaciones documentadas en caso de haberse producido.

• **Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas, comunidades de bienes y para uso propio**

Las cooperativas tiene que comunicar a la Delegación Territorial la apertura de un periodo de captación de socios indicando las características generales de la promoción a desarrollar, el plazo para la incorporación (mínimo será siempre de 20 días naturales) y la aportación económica inicial que no podrá ser superior a 150 €. Además se comunicará al Ayuntamiento el inicio del periodo de captación y publicarlo en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y al menos en el periódico de mayor difusión del correspondiente territorio histórico.

Si el número de socios inscritos supera el número de viviendas a promover la adjudicación se realizará mediante sorteo ante Notario, con el consiguiente

traslado y publicación del resultado del mismo. Hay la posibilidad de excluir del sorteo hasta el 10% de las viviendas reservándose para la adjudicación entre los socios promotores que deberán cumplir los requisitos para ser beneficiados de vivienda de protección oficial.

2.3. El Visado de los títulos de acceso

2.3.1. Concepto

La transmisión, adjudicación y arrendamiento de viviendas protegidas está sometida a control por parte de la Administración autonómica mediante la necesaria supervisión y visado de los contratos.

El visado de los contratos es un acto administrativo que emite una declaración de juicio, de carácter favorable, sobre el clausulado del contrato sometido a visado y, en su caso, sobre la idoneidad de un determinado sujeto para acceder a una vivienda protegida. La jurisprudencia ha negado reiteradamente los efectos traslativos del visado¹¹.

El **Real Decreto 3148/1978** de 10 de noviembre 1978, que desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, Política de Vivienda, expone esa necesidad de visado de los contratos de compraventa y arrendamiento

“Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las delegaciones provinciales del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, a petición del vendedor o arrendador”.

Su traslación a la normativa autonómica, tras la Constitución y la asunción de competencias por los respectivos Estatutos de Autonomía, ha sido de igual forma atribuyendo al visado un primer control administrativo sobre el título de acceso a la vivienda protegida¹².

¹¹ Así en ese sentido puede verse entre otras la Sentencia Audiencia Provincial de Córdoba de 13 de Abril de 2000.

¹² A modo de ejemplo veremos como se configura el visado en la legislación Estatal y en Madrid, País Vasco y La Rioja siendo su regulación muy similar en todas las Comunidades Autónomas

2.3.2. Efectos del visado

Podemos distinguir dos consecuencias del visado:

a) Que el contrato contiene las cláusulas de inclusión obligatoria

“Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que la efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportunas respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial”

La Orden 26 de enero de 1979¹³ establecía las cláusulas obligatorias que deberán figurar en los contratos de viviendas de protección oficial igualmente su traslación a la normativa autonómica ha sido muy similar.

En los contratos de compraventa y arrendamiento que tengan por objeto viviendas de protección oficial deberá consignarse expresamente:

a) *que la vivienda objeto de transacción esta sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de “viviendas de protección oficial” del real decreto-ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollen y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.*

b) *que el vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la delegación provincial del ministerio de obras publicas y urbanismo.*

c) *que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.*

¹³BOE número 30 de 3/2/1979.

d) que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la delegación provincial del ministerio de obras públicas y urbanismo.

En los contratos de **compraventa** se consignaran las siguientes especificaciones:

a) que el vendedor se obliga a elevar a escritura publica el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la delegación provincial del ministerio de obras publicas y urbanismo.

b) que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

c) que el comprador podrá instar la resolución del contrato si resultara un precio final de la vivienda superior en un 25 por 100 al inicialmente pactado, en cuyo caso el promotor deberá reintegrar las cantidades recibidas a cuenta, actualizadas según lo previsto en el artículo 11 del real decreto 3148/1978, de 10 de diciembre.

d) que igualmente podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

En los contratos de arrendamiento deberán hacerse constar además:

a) que el arrendador entrega la vivienda al inquilino libre de mobiliario y enseres.

b) que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

b) Que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de la vivienda

• Así en la **Comunidad de Madrid**, el **Decreto 74/2009** por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección

Pública, le otorga los mismos efectos pero solo en casos de primera transmisión para venta y en todos los casos tratándose de viviendas en arrendamiento.

“El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.”

El tenor literal de este artículo es más que asombroso ya que deja fuera de ese control a las segundas transmisiones de viviendas protegidas, si a esto se une a que no se ha puesto en marcha el registro de demandantes en la Comunidad de Madrid parece más que claro la ausencia de controles y una vía abierta para el fraude en las segundas transmisiones de vivienda protegida.

- En **Euskadi**, el visado atribuye los mismos efectos, así el artículo 25 del **Decreto 39/2008** de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo obliga a que con el contrato *“se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas”*

En su apartado cuatro nos informa de los efectos:

“Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución del Delegado Territorial.”

- En **La Rioja** tendrá los mismos efectos el visado en relación al cumplimiento de los requisitos de acceso. Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

55.2. Si la enajenación es onerosa, la solicitud de visado administrativo del contrato expresará el precio y forma de

*pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con **referencia expresa al cumplimiento** de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda protegida y, en especial, la declaración de la inclusión del adquirente en el Registro de solicitantes de vivienda protegida."*

2.3.3. Visado y determinación del momento de cumplimiento de las condiciones de acceso

La gran problemática ha sido la determinación del momento en cual se deben cumplir las condiciones y requisitos de acceso. Al tratarse de un proceso largo en los que es habitual la compra "en plano" y la escritura una vez terminada la edificación las condiciones de los adquirentes pueden variar.

Así el momento para exigir el cumplimiento de requisitos pueden ser varios: A la firma del contrato privado, en el momento que se presentan los documentos para el visado, en la firma de la escritura... etc.

El Plan Estatal 2009-2012, no menciona nada al respecto dejando que sea determinado por la normativa de las CCAA:

"deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas"

- En La Comunidad de Madrid en el Decreto 74/2009, determina el cumplimiento de requisitos de acceso a la fecha de **suscripción del contrato**, algo que puede dar complicaciones en caso de los contratos de compraventa ya que *"habrán de presentarse para su visado con la solicitud de la calificación definitiva"*, por lo que puede un comprador haber firmado un contrato privado y no ser remitido a la Consejería para su visado hasta el momento final de la promoción inmobiliaria habiendo variado sustancialmente sus condiciones pero siendo aplicables las que tenía en el momento de la formalización contrato privado.

Asimismo las tipologías de arrendamiento con opción de compra¹⁴, el cumplimiento de los requisitos es el momento de suscripción del contrato de arrendamiento, pudiendo variar las circunstancias personales del demandante años después en el momento de ejercitar la opción de compra sin que sean objeto de un examen posterior.

- En Euskadi¹⁵, con carácter previo a la realización de cualquier **escritura pública** por la que se transmita la propiedad de Viviendas de Protección Pública y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos (salvo en el caso de la hipoteca) se deberá presentar el correspondiente documento privado para su visado, juntamente con la documentación acreditativa de que el futuro adquirente o arrendatario de la vivienda, reúne las condiciones exigidas por el Gobierno Vasco para acceder a este tipo de viviendas.
- En La Rioja, la Orden 1/2007, de 19 de febrero, de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se determina el momento en el que se debe exigir el cumplimiento de los requisitos de acceso y financiación de las viviendas protegidas, determina que el cumplimiento de requisitos será en el **momento del visado** como norma general¹⁶, que como hemos visto habrá de solicitarlo en el plazo máximo de un mes desde la formación del contrato.

¹⁴El Artículo 24 del DECRETO 74/2009, establece excepciones cuando la designación sea el resultado de la celebración de un sorteo público por parte de la Administración, ya que bastará con cumplir el requisito de la edad el último día del mes anterior a la publicación en el BOCAM de la convocatoria del sorteo.

¹⁵DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Art 25.

¹⁶Excepto las viviendas adjudicadas mediante intervención de alguna administración pública, a través de sistemas de concurrencia pública, sorteos notariales y adjudicadas por el Instituto de la Vivienda de la Rioja S.A. a través de sistemas similares. En estos supuestos, bastará el cumplimiento de los requisitos de acceso en el momento de la adjudicación de vivienda, entendiendo que ésta se produce mediante la firma del documento de aceptación de la misma.

3. Controles públicos al disfrute de viviendas protegidas

3.1. La duración del régimen legal de protección. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer

Las viviendas protegidas estarán sujetas a un régimen legal específico de uso, conservación y aprovechamiento a contar desde la calificación definitiva, esto no es más que la consecuencia de haber obtenido beneficios (directos e indirectos) para su promoción y adquisición, ya que la normativa siempre ha ido en la línea de prohibir que se haga negocio con las viviendas protegidas impidiendo que los propietarios se puedan lucrar a costa de los recursos públicos destinados a estas viviendas.

No obstante la normativa ha dejado mecanismos para que estas viviendas se puedan transmitir durante el régimen legal de protección, pero siempre a través de un procedimiento establecido asegurándose que su precio y sus adquirentes cumplen los requisitos legales e impidiendo la especulación.

3.1.1. Legislación Estatal

La legislación estatal de viviendas de protección oficial de 1978¹⁷ fijó el plazo de duración del régimen de protección en 30 años en contraposición a plazos más largos que figuraban en el Reglamento de viviendas protegidas de 1968 y que alcanzaban los cincuenta años¹⁸. Son muchas las Comunidades Autónomas que adquirieron ese término como el plazo idóneo de duración del régimen legal de protección.

Asimismo los Planes Estatales de Vivienda posteriores acogieron también el plazo de 30 años, si bien dejando abierta la posibilidad de descalificación desde muy pronto, es el Real Decreto 115/2001 de 9 de febrero el que incluye la prohibición de la descalificación hasta transcurridos 15 años.

“Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a

¹⁷Real Decreto-Ley 31/1978, artículo 1º[.....] El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación.”

¹⁸Art 100 REAL DECRETO 2114/1968 de 24 de Julio 1968 por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio y 36964/1964 de 3 de diciembre.

petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas”

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan de vivienda 2005-2008, introduce una novedad al excluir la posibilidad de descalificación durante todo el régimen de protección de la vivienda, que será de 30 años.

“Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas podrán establecer un plazo superior. Las viviendas protegidas de precio concertado se regularán conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación.”

El Plan Estatal de Vivienda vigente (Real Decreto 2066/2008, Plan 2009-2012), continúa esta línea y establece el régimen de protección sin posibilidad de descalificación en un plazo como mínimo de 30 años dependiendo el tipo de suelo e incluye una determinación de subsistencia del régimen legal aún en los casos de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo. Su inclusión ha sido un acierto ya que se abría una vía al fraude en esas situaciones.

Las Comunidades Autónomas pueden ampliar dicho plazo o establecer el suyo propio para el caso de tipologías propias que no se financien al amparo del Plan.

Según el Plan Estatal 2009-2012 (artículo 6.1 RD 2066/2008) la duración del régimen legal será:

1. Permanente para suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida o dotacional público.

“De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.”

Quizás la mala redacción del artículo nos hace pasar por alto la importancia de este precepto porque en nuestra opinión está extendiendo la protección permanente a todos los suelos que el planeamiento reserva a vivienda a protegida que como mínimo hablamos según la legislación estatal del 30% de la edificación residencial en las nuevas actuaciones¹⁹. El artículo no aclara si debe ser el planeamiento general o de desarrollo, por lo que muchos han negado la aplicación a suelos que adquieran esa calificación fruto de un instrumento de desarrollo.

La siguiente frase “*mientras subsista el régimen del suelo*” no logramos entender su referencia ya que el régimen legal de suelo persiste a no ser que se entienda aquí una posible recalificación para destinar el suelo a otros usos que no sean de carácter residencial ni dotacional con destino a vivienda protegida y como es lógico dejaría de operar la calificación permanente²⁰.

2. Plazo mínimo de 30 años en otros suelos

“De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.”

Limitaciones a la facultad de disponer en el Plan Estatal

Como adelantábamos, el legislador establece mecanismos para la enajenación o cesión de las viviendas durante el plazo de protección. Su objetivo es que se produzcan de manera ordenada, al precio máximo legal y a demandantes debidamente inscritos en Registros y que cumplan los requisitos de acceso.

- Antes de los 10 años

¹⁹La reserva de suelo para vivienda protegida en la legislación estatal y autonómica. Blanco, Antonio en Revista de Práctica Urbanística. Febrero 2010.

²⁰En este sentido el Profesor Felipe Iglesias “El nuevo plan de vivienda 2009-2012 y sus efectos sobre el urbanismo; en especial, las reservas de suelo para vivienda protegida”. Revista de urbanismo y edificación, Nº. 19, 2009, Págs. 45-72, que considera “el destino de un suelo a vivienda protegida por un instrumento de planeamiento no comporta un régimen específico de suelo, puesto que la vivienda protegida no suele configurarse como un uso urbanístico diferente, ni tan siquiera como un sub-uso, que requiera de una regulación urbanística específica; la calificación de un suelo para construcción de viviendas protegidas sólo tiene como fin la garantía de construcción, y una vez construidas éstas, finaliza su función y como tal se extingue sin que, razonablemente quede mayor reflejo en el planeamiento de desarrollo.

La transmisión ínter vivos o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título requerirá autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. Se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

La autorización podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por las CCAA, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. La diferencia con el Plan 2005-2008 es que aquél tasaba las causas en las que se podía transmitir, siendo ahora fijadas discrecionalmente por las Comunidades Autónomas²¹.

- Después de los 10 años

La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años no requerirá autorización y, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

3.1.2. Legislación Autonómica

Las idas y venidas en este tema, han creado una situación compleja en el panorama autonómico ya que si bien son la mayoría las CCAA que igualan su plazo de duración al Estatal, al mismo tiempo han creado tipologías propias autonómicas con reducidos plazos de protección.

Podemos distinguir varias situaciones según:

- Superan el plazo de 30 años de régimen legal

País Vasco es la única Comunidad Autónoma con plazo superior ya que establece la calificación permanente para todas las viviendas protegidas desde el año 2002.

²¹Así por ejemplo la Comunidad de Madrid establece en la ORDEN 5042/2009 “no será necesaria causa justificativa alguna para la obtención de dicha autorización pero sí que con carácter previo se haya cancelado el préstamo convenido y se hayan reintegrado las ayudas estatales directas percibidas junto con sus intereses legales”.

Asturias si bien en un principio regulaba el plazo de protección durante toda la vida útil “*hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda*”, en posteriores modificaciones²² lo relegó exclusivamente para las viviendas procedentes de patrimonios públicos de suelo, estableciendo 30 años para el resto de viviendas.

Cataluña, también ha dado marcha atrás en este proceso, inicialmente había establecido 90 años de duración, y en el nuevo Decreto 13/2010, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, ha reducido a 30 años, incluso las calificadas anteriormente²³, a excepción de las que proceden de suelo reservado a vivienda protegida.

• **Reducen el plazo de 30 años de duración del régimen legal**

La Comunidad de Madrid es el caso más representativo, ya que todas las Viviendas de protección pública tienen un régimen de duración inferior. Así desde la entrada en vigor del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009), las viviendas en arrendamiento y venta mantienen un régimen legal de 15 años y las destinadas a arrendamiento con opción de compra 10 años²⁴

• **Mantienen el plazo de duración máximo de 30 años y crean tipologías propias autonómicas con plazos reducidos**

El resto de CCAA mantienen los plazos de duración de la legislación estatal, al mismo tiempo creando

²²Ley del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007.

²³ Disposición transitoria tercera. Duración de la calificación de las viviendas con protección oficial. “*La duración de la calificación de viviendas con protección oficial de 90 años, establecida en calificaciones provisionales o definitivas de acuerdo con los decretos 454/2004 y 244/2005, del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, se reduce a 30 años en las promociones que se hayan promovido sobre suelo sin obligación de destinarlo a vivienda protegida.*”

²⁴No obstante si son financiadas al amparo del Plan Estatal mantendrán las determinaciones contenidas en el mismo, es decir mínimo 30 años.

nuevas tipologías, que quedan en principio fuera del ámbito de la financiación estatal²⁵, con plazos más cortos de protección.

Algunos ejemplos característicos:

- Andalucía: Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica a 15 años y Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes a 7 años
- Aragón: Viviendas Garantizadas a 10 años
- Castilla-león: Precio Limitado para Familias a 15 años y Vivienda Joven a 10 años en alquiler y 15 años en venta.
- Castilla-La Mancha: Viviendas de Precio Tasado a 10 ó 15 años dependiendo el suelo.
- Murcia: Viviendas Protegida de Precio Limitado a 15 años
- Navarra: Viviendas en arrendamiento a 15 años

3.2. Derechos de tanteo y retracto en las viviendas protegidas

3.2.1. Concepto

Son derechos de adquisición preferente a favor de un tercero otorgando la facultad de adquirir una cosa antes que otro pagando el precio que éste daría o de recuperarla una vez vendida mediante la entrega del precio y los gastos. Como apunta la doctrina son manifestaciones de un mismo derecho de adquisición preferente, con distintas fases, así hablaríamos de preadquisición en el caso de tanteo y de post datación en el caso de retracto.

En la legislación Estatal tenemos constancia de esos derechos, así el Real Decreto 314/1978 en su artículo 54 cuando hace referencia a la transmisión de viviendas protegidas dice:

“Los entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos

²⁵En muchas CCAA se establece la posibilidad de que sean financiadas conforme al Plan Estatal por lo que deberán encajarse en alguna de las tipologías del mismo, y cumplir sus determinaciones de precios, superficies, destinatarios y en todo caso quedarán afectas a la duración del régimen legal establecido en el Plan.

1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios"

Su configuración ha continuado en los diferentes Planes Estatales de Vivienda, así en el Plan Estatal 2005-2008 recogía el derecho de tanteo y de retracto a favor de las CCAA, entidades públicas designadas por éstas, agencias o sociedades públicas de alquiler e incluso a favor de los demandantes inscritos en los correspondientes registros públicos.

Asimismo el Plan Estatal 2009-2012 en el artículo 5.2 somete a las viviendas financiadas al amparo del plan estatal "a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto."

En el mapa autonómico se ha configurado de diferente manera el derecho de tanteo y retracto, si bien todas las CCAA lo han regulado en su normativa sobre vivienda protegida, son muchas las que han restringido su aplicación con perentorios plazos. Además su práctica ha sido escasa en muchas CCAA, ya sea por desidia de la Administración o por falta de presupuesto.

3.2.2. Los derechos de tanteo y retracto en el País Vasco y Aragón

PAÍS VASCO

Normativa: Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Desarrollada por Decreto 103/1997, de 6 de mayo, de desarrollo de la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las transmisiones de viviendas de protección oficial.

Se trata de la primera comunidad Autónoma en tener una norma legal (1988) que reconoce a favor de la Administración los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas, es aplicable a cualquier tipo de Vivienda de Protección Pública, calificadas a partir de 12 mayo 1988, *durante todo el tiempo de duración del régimen legal.*

Los propietarios de viviendas protegidas deberán comunicar, a la administración titular de los derechos de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación onerosa, con expresión del precio y la forma de pago y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo.

El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, transcurrido ese plazo, se producirá la caducidad de tal derecho, dando por entendido que renuncia al mismo.

La Administración podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de 2 meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la venta en caso de: falta de notificación; o de que ésta haya sido defectuosa o engañosa; o de que se haya producido la venta antes de la caducidad del derecho de tanteo por parte del Gobierno Vasco o en condiciones distintas a las notificadas

Los Notarios denegarán la formalización de la venta en escritura pública, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la notificación previa e igualmente los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de las referidas viviendas, cuando no se les acredite debidamente la existencia de dicha notificación

ARAGÓN

Normativa: Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda. Modificaciones introducidas por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

- **Derecho de adquisición preferente sobre viviendas de promoción pública**

La Administración ostenta un derecho de adquisición preferente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas de viviendas de promoción pública. El propietario solo podrá vender la vivienda a la Administración que decidirá en el plazo de un mes el ejercicio o no de su derecho por el precio máximo legal

aplicable. La renuncia a ejercitar el derecho conllevará la autorización a la venta a terceros que cumplan los requisitos exigibles.

Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones similares.

- **Opción de compra sobre viviendas protegidas de promoción privada**

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla a las entidades locales correspondientes, a fin de que, en el plazo de un mes computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el promotor podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación.

- **Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada**

La Administración de la Comunidad Autónoma y la entidad local donde radique la vivienda ostentan el derecho mientras se mantenga el régimen de protección aplicable a las transmisiones inter vivos, onerosas o

gratuitas. Excepto apremio, y disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

El tanteo se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles, fuese de aplicación otro precio máximo diferente. En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.

Los propietarios deberán comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma la decisión de enajenarlas, el precio y la forma de pago pactado y las restantes condiciones esenciales de la transmisión. La Administración de la Comunidad Autónoma dará traslado de la comunicación a las entidades locales correspondientes.

Transcurrido el plazo de un mes sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el propietario podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación. En todo caso, si la transmisión no tiene lugar dentro de los cuatro meses siguientes al anterior contado desde la comunicación, se entenderá realizada sin ésta y, en consecuencia, subsistente el derecho de retracto.

- **Derecho de retracto sobre viviendas protegidas de promoción privada**

La Administración tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección, respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo u omitiendo el procedimiento establecido. El retracto podrá ejercerse, por el precio máximo legal, en el plazo de un

mes contado desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.

Las Administraciones públicas podrán ejercer los derechos de adquisición preferente *a favor de terceros* incluidos en las listas de espera elaboradas a tal fin por la Administración de la Comunidad Autónoma.

3.2.3. Regulación de los derechos de tanteo y retracto en las CCAA

ANDALUCÍA

- **Normativa:** Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- **Aplicación:** A las segundas o posteriores transmisiones intervivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas. Se exceptúa cuando la transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona cotitular de ésta (particiones de herencia, y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales).
- **Vigencia:** Durante todo el periodo de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 2 meses desde la comunicación o desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

ASTURIAS

- **Normativa:** Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.
- **Aplicación:** En primera adquisición y en posteriores transmisiones de: Viviendas protegidas con calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, viviendas protegidas concertadas, viviendas de promoción pública viviendas protegidas con calificación provisional

anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, siempre que estuviese previsto en el RD con el fue calificada.

- **Vigencia:** Durante el régimen de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 1 mes desde la comunicación o 2 meses desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión. En caso de limitaciones presupuestarias se elegirá por sorteo las viviendas objeto de tanteo y retracto.

BALEARES

- **Normativa:** Decreto 68/2008 de 6 de junio por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears.
- **Aplicación:** Se establece el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas promovidas por el IBAVI de régimen especial y general con destino a venta a favor de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

CANARIAS

- **Normativa:** Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.
- **Ámbito de aplicación:** Segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas de nueva construcción para venta declaradas o calificadas como protegidas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, existirá un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda, que podrá ejercitar estos derechos a favor de terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.
- **Vigencia:** Durante todo el período de protección de las viviendas.
- **Plazo para el ejercicio:** 1 mes desde la comunicación o desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

CANTABRIA

- **Normativa:** Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012.
- **Aplicación:** Estos derechos de adquisición preferente se podrán ejercitar sobre las viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen, en las segundas y sucesivas transmisiones onerosas "*inter vivos*", voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución judicial.
- **Vigencia:** Mientras se mantenga su régimen de protección durante el plazo de 10 años desde la fecha de formalización de la escritura pública de transmisión, ya sea la segunda o sucesivas, o desde la fecha de la calificación definitiva para las viviendas unifamiliares para uso propio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.
- **Plazo para el ejercicio:** 2 meses desde la comunicación o desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

CASTILLA Y LEÓN

- **Normativa:** Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. Modificado por Decreto 64/2006.
- **Aplicación:** Transmisiones de viviendas protegidas, exceptuándose las realizadas entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona cotitular de ésta (particiones de herencia, y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales)
- **Vigencia:** Mientras dure el régimen de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 2 meses desde la comunicación. Retracto según Código Civil.

CASTILLA LA MANCHA

- **Normativa:** Decreto 173/2009, de 10 de noviembre de 2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

- **Aplicación:** Los derechos de tanteo y retracto serán de aplicación únicamente en las transmisiones onerosas inter vivos, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.
- **Vigencia:** Mientras dure su régimen su régimen de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 1 mes desde la comunicación o 2 meses desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

CATALUÑA

- **Normativa:** Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- **Aplicación:** Derecho de opción y retracto a las transmisiones onerosas de viviendas protegidas. Se exceptúan las transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o la cónyuge o de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial durante el plazo de calificación y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente. En las mismas condiciones, se exceptúan las transmisiones que se producen en procedimientos judiciales.
- **Vigencia:** Durante el plazo de calificación.
- **Plazo para el ejercicio:** 2 meses desde la comunicación (ampliable 15 días) y un mes desde el conocimiento por parte del Administración de la transmisión.

EXTREMADURA

- **Normativa:** Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
- **Aplicación:** La Junta de Extremadura podrá usar el derecho de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas.
- **Vigencia:** Durante el régimen de protección.

- **Plazo para el ejercicio:** 1 mes desde la comunicación o desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

GALICIA

- **Normativa:** Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.
- **Aplicación:** La consejería competente en materia de vivienda tendrá derecho de tanteo sobre las transmisiones de vivienda protegida, a su favor o al de otra Administración o entidad del sector público, en tanto dure el régimen de protección, salvo en los casos de compraventa entre personas con parentesco hasta el segundo grado en línea recta siempre que la persona adquirente cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.
- **Vigencia:** Mientras dure el régimen de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 1 mes desde la comunicación o 2 meses desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión.

LA RIOJA

- **Normativa:** Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- **Aplicación:** Sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida durante el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la comunicación de la transmisión de ésta. La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá ejercer el derecho de tanteo en primeras transmisiones, para evitar un posible fraude en la venta de viviendas protegidas, cuando medie por parte del comprador, denuncia debidamente documentada, de petición de precio superior al legalmente establecido en la adquisición de la vivienda.
- **Vigencia:** Durante todo el tiempo en el que la vivienda protegida se encuentre sujeta a limitación del precio de venta y renta por la normativa que resulte aplicable, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la

Propiedad de la primera transmisión efectuada por el promotor.

- **Plazo para el ejercicio:** 2 meses desde la comunicación y sin límite de plazo desde el conocimiento por parte de la Administración de la transmisión en los caso de no haberse producido la comunicación.

MADRID

- **Normativa:** Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se delimitan suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 182.1b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- **Aplicación:** Las segundas o posteriores transmisiones onerosas de vivienda protegida ubicada en alguno de los municipios recogidos en la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre. Exclusivamente sobre las viviendas de protección oficial de promoción privada calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, las viviendas de protección oficial de promoción pública y las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- **Vigencia:** Respecto de las cuales subsista el régimen legal de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** El plazo de la Administración para ejercer el derecho de tanteo es de 3 meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro del órgano competente para su tramitación. El plazo es de 3 meses desde que la Administración tenga conocimiento fehaciente de la realización de la transmisión de la vivienda.

MURCIA

- **Normativa:** Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.
- **Aplicación:** Se establecen los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o Ente u Organismo Público a quien esta ceda dichos derechos. No es aplicable a las viviendas de precio limitado.

- **Vigencia:** Durante un plazo de 10 años.
- **Plazo para el ejercicio:** 60 días naturales desde la comunicación o sin límite de plazo desde el conocimiento por la administración. Se remite al Código Civil.

VALENCIA

- **Normativa:** Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- **Aplicación:** A las segundas y sucesivas transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes, o cónyuge o pareja de hecho, inscrita en el Registro de la Generalitat.
- **Vigencia:** Diez años, a contar desde la última calificación definitiva en las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o desde la fecha de celebración del contrato en las viviendas de promoción pública, siempre que ésta sea posterior a la calificación definitiva.
- **Plazo para el ejercicio:** 30 días naturales desde la comunicación o 60 días desde el conocimiento por la administración de la transmisión.

NAVARRA

- **Normativa:** Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.
- **Aplicación:** Sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.
- **Vigencia:** Durante el régimen de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** cuarenta días a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, y el retracto plazo de dos meses a partir desde que se tuviera conocimiento de la transmisión de la vivienda protegida.

CEUTA

- **Normativa:** Reglamento 1/2006, de 21 de septiembre, Regulador de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta.
- **Aplicación:** Las segundas o posteriores transmisiones intervivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso o disfrute sobre las viviendas protegidas.
- **Vigencia:** Durante el régimen legal de protección.
- **Plazo para el ejercicio:** 60 días naturales a partir de la comunicación. Retracto según Código Civil.

MELILLA

- No ha regulado expresamente los derechos de tanteo y retracto.

4. Expropiación como incumplimiento de la función social de la propiedad

Garantizar el acceso a una vivienda, hace necesario establecer el correspondiente régimen sancionador que garantice el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Así las sanciones pueden ir desde:

- Multas económicas dependiendo la tipificación de la infracción.
- Descalificación de la vivienda y devolución de las ayudas percibidas más los intereses legales.
- Ejercicio de derecho de tanteo y retracto.
- Expropiación como función social de la propiedad.

La expropiación como función social no es nada nuevo en el marco del derecho positivo aunque quizás su aplicación ha sido irrisoria, sigue vigente la *Ley 24/1977, de 1 de abril, de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad* de viviendas de protección oficial construidas por el ministerio de la vivienda y los organismos dependientes del mismo.

La Ley 24/1977 establece como causas para la expropiación:

- Cuando se mantenga habitualmente deshabitada la vivienda, a no ser que la desocupación obedezca a justa causa.

- Cuando la vivienda se utilice para fines distintos del de domicilio del propietario, su cónyuge, ascendientes o descendientes.
- Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con la protección del estado, excepto las ocupadas por titulares de familias numerosas, en los casos y condiciones legalmente establecidos.

En el Derecho autonómico, tenemos varios ejemplos:

NAVARRA

Normativa: Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra

Establece las causas justificativas de expropiación:

- Desatender un requerimiento para destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
- No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

El beneficiario de la expropiación es el Departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental en su caso y la vivienda volverá a ser adjudicada siguiendo el procedimiento establecido.

La indemnización será el valor de la vivienda y anejos vinculados, según su valor como vivienda protegida en segunda transmisión, deducido el importe de las cargas y/o gravámenes que pudieran afectar a la vivienda. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

PAIS VASCO

Normativa: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando permanezcan sin uso residencial por más de un año ininterrumpido, sin causa justificada.
- Cuando se utilicen para fines distintos del de domicilio del titular sin contar con la previa y preceptiva autorización del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o del ayuntamiento, según corresponda.

Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección pública.

Otros números de la serie Realidad Urbana:

Nº 1. *El servicio de interés general de la vivienda.* Juli Ponce

Nº 2. *Políticas de movilización de vivienda en algunos países de Europa.* Leire Escajedo, Pilar Garrido, Miren Gorrotxategui

Nº 3. *Las políticas de movilización de vivienda vacía en España.* Leire Escajedo, Pilar Garrido, Miren Gorrotxategui

Nº 4. *Nuevas Técnicas al servicio de la promoción de VPP en los procesos de rehabilitación y regeneración urbanas.* Gerardo Roger Fernández



GIZARTE ETA KOMUNIKAZIO ZIENTZIEN FAKULTATEA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA COMUNICACIÓN

Barrio Sarriena s/n · 48.940 Leioa (Bizkaia)
T. +34 94 601 51 39
F. +34 94 464 82 99

info@ekitenthinking.org
www.ekitenthinking.org



Universidad Euskal Herriko
del País Vasco Unibertsitatea