

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

Circular número 1/2020, de la Direcció General d'Habitatge i Regeneració Urbana, per a l'aplicació del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte. [2020/9983]

Davant els dubtes interpretatius sorgits amb motiu de l'aprovació del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte, s'ha considerat necessari elaborar una circular que servisca de guia per a delimitar-ne l'àmbit d'aplicació material i temporal.

S'interpreten en aquesta circular els supòsits de transmissions d'edificis i habitatges en què no és necessària la notificació prèvia de la persona transmissor ni posterior de la persona adquirent, ni la comunicació per part de les notàries i els notaris ni de les registradores i els registradors de la propietat a aquesta Direcció General d'Habitatge i Regeneració Urbana, per no concórrer els pressupostos fàctics i legals per a l'exercici dels drets d'adquisició preferent regulats en el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (d'ara endavant, Decret llei 6/2020). Així mateix, se n'hi delimita l'àmbit d'aplicació temporal. Tot això, a l'efecte de donar suport a les funcionàries i funcionaris públics en el desenvolupament de la seua funció de col·laboració amb l'Administració autonòmica.

Primer

No s'interpretarà necessària la notificació per la persona transmissor ni la persona adquirent, ni la comunicació notarial i registral respecte dels següents supòsits de fet del títol I i del títol II del Decret llei 6/2020:

- 1.1. Transmissions *mortis causa*.
- 1.2. Adjudicacions derivades dels convenis en la partició d'herència.

1.3. Transmissions gratuïtes *inter vivos* d'habitatge protegit a favor de descendents, ascendents, cònjuge o parella de fet degudament acreditada, llevat que no vaja a ser destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular.

1.4. Aportacions per qualsevol títol a la societat de guanys o a qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.

1.5. Adjudicacions a qualsevol dels cònjuges en cas d'acordar-se la dissolució de la societat de guanys o de qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.

1.6. Transmissions que tinguen l'origen en actes d'extinció del condomini.

1.7. Transmissions de garatges i trasters no vinculats als habitatges.

1.8. Transmissió de quota indivisa de l'habitatge a favor d'una persona, en siga copropietària o no, si després de la transmissió subsisteix la indivisió.

1.9. Transmissió gratuïta amb càrrega o donació modal de l'habitatge que impose prestacions personals o patrimonials a la persona adquirent com a cures personals, prestació d'aliments, a canvi de pensions o rendes periòdiques.

1.10. Transmissió de l'habitatge derivat del contracte d'aliments dels articles 1791 i següents del Reial decret de 24 de juliol de 1889, pel qual es publica el Codi Civil.

1.11. Permutes d'habitatges.

1.12. Operacions de modificació estructural de societats mercantils regulades en el Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital i la Llei 3/2009, de 3 d'abril, sobre modificacions estructurals de les societats mercantils.

1.13. Transmissions concursals d'habitatges o edificis per la persona deutora, ja siga en la fase de conveni en compliment d'aquest o després de l'obertura de la fase de liquidació per l'Administració concursal en

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Circular número 1/2020, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto. [2020/9983]

Ante las dudas interpretativas surgidas con motivo de la aprobación del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, se ha considerado necesario elaborar una circular que sirva de guía para delimitar su ámbito de aplicación material y temporal.

Se interpretan en esta circular aquellos supuestos de transmisiones de edificios y viviendas en que no es necesaria la notificación previa de la persona transmissor ni posterior de la persona adquirent, ni la comunicación por parte de las notarias y los notarios ni de las registradoras y los registradores de la propiedad a esta Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, por no concurrir los presupuestos fàcticos y legales para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente regulados en el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto (en adelante Decreto Ley 6/2020). Asimismo, se delimita el ámbito de aplicación temporal. Todo ello, a los efectos de apoyar a las funcionarias y funcionarios públicos en el desarrollo de su función de colaboración con la Administración autonòmica.

Primero

No se interpretará necesaria la notificación por la persona transmissor ni la persona adquirent, ni la comunicación notarial y registral respecto de los siguientes supuestos de hecho del título I y del título II del Decreto Ley 6/2020:

- 1.1. Transmisiones *mortis causa*.
- 1.2. Adjudicaciones derivadas de los convenios en la partición de herencia.

1.3. Transmisiones gratuitas *inter vivos* de vivienda protegida a favor de descendientes, ascendientes, cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada salvo que no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular.

1.4. Aportaciones por cualquier título a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero.

1.5. Adjudicaciones a cualquiera de los cónyuges en caso de acordarse la disolución de la sociedad de gananciales o de cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero.

1.6. Transmisiones que tengan su origen en actos de extinción del dominio.

1.7. Transmisiones de garajes y trasteros no vinculados a las viviendas.

1.8. Transmisión de cuota indivisa de la vivienda a favor de una persona, ya sea copropietaria o no, si tras la transmisión subsiste la indivisión.

1.9. Transmisión gratuita con carga o donación modal de la vivienda que imponga prestaciones personales o patrimoniales a la persona adquirent como cuidados personales, prestación de alimentos, a cambio de pensiones o rentas periódicas.

1.10. Transmisión de la vivienda derivada del contrato de alimentos de los artículos 1791 y ss. del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

1.11. Permutas de viviendas.

1.12. Operaciones de modificación estructural de sociedades mercantiles reguladas en el Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de capital y la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

1.13. Transmisiones concursales de viviendas o edificios por la persona deutora, ya sea en la fase de convenio en cumplimiento de este o tras la apertura de la fase de liquidación por la Administración concursal en

compliment d'un pla de liquidació aprovat judicialment, i en les transmissions en compliment d'un acord extrajudicial de pagaments de la legislació concursal, sempre que en resulte adquirent alguna persona entre les creditors de l'entitat concursada.

Segon

No s'interpretarà necessària la notificació per la persona transmissor ni la persona adquirent, ni la comunicació notarial i registral respecte dels següents supòsits de fet del títol II del Decret llei 6/2020:

2.1. Transmissions de deu o més habitatges de les previstes en l'article 10.1.d del Decret llei 6/2020, quan el nombre d'habitatges situats en territori valencià siga inferior a deu.

2.2. Transmissions de deu o més habitatges de les previstes en l'apartat 10.1.d del Decret llei 6/2020, quan el nombre d'habitatges situats en l'àrea de necessitat siga inferior a deu.

2.3. Transmissions de deu o més habitatges de les previstes en l'apartat 10.1.d del Decret llei 6/2020, quan els títols d'adquisició d'algunes d'elles siguen anteriors al 21 d'abril de 2005 i el nombre d'habitatges amb títols posteriors a aquesta data siga inferior a deu. En els títols successoris s'atendrà la data de la defunció dels causants per la retroactivitat dels efectes de l'acceptació.

2.4. Transmissions d'un habitatge o edifici en què foren diversos els transmissors, i algun dels títols fora anterior al 21 d'abril de 2005, o en la qual, sent-ne un només el transmissor, algun dels seus títols de propietat fora anterior a aquesta data. En els títols successoris s'atendrà la data de defunció dels causants per la retroacció dels efectes de l'acceptació.

2.5. Transmissió de finques descrites registralment o cadastralment com a edifici o habitatges que hagen sigut demolides o no construïdes, sempre que tal discordança quede degudament acreditada per un certificat de tècnic competent o de l'ajuntament corresponent, o conste a la notària o al notari pel certificat cadastral gràfic i descriptiu que siga coincident amb la realitat.

2.6. Transmissió de finques descrites registralment o cadastralment com a edifici o habitatges en ruïna legal urbanística declarada per l'ajuntament, que faça inhabitable els habitatges o edifici.

2.7. Transmissió de l'habitatge per dació en pagament de deute garantit amb hipoteca o per adjudicació en execució judicial de la hipoteca o per venda extrajudicial en seu notarial d'habitatge hipotecat.

2.8. Transmissions d'habitatges adquirits mitjançant dació en pagament, adjudicació judicial o venda extrajudicial en seu notarial, el deute de la qual no haja sigut garantida amb hipoteca.

2.9. En les transmissions d'edificis:

2.9.1. Quan la realitat física de l'edifici no coincidisca amb el que es disposa en el cadastre o registre de la propietat, hi prevaldrà aquella. En cas que aquesta realitat física implique que l'edifici tinga menys de cinc habitatges, haurà de certificar-se per tècnic competent i deixar-ne constància en l'escriptura pública.

2.9.2. Quan l'edifici no estiga destinat principalment a ús residencial i així conste a la notària o al notari, que haurà de deixar-ne constància en l'escriptura de transmissió. A l'efecte de la present circular, l'habitatge o edifici d'habitatges d'ús turístic es considera d'ús residencial. S'entendrà que l'edifici no està destinat principalment a ús residencial en els següents supòsits:

2.9.2.1. En els casos de divisió horitzontal, quan la suma dels coeficients de participació registral dels habitatges siga inferior a la suma dels coeficients de participació registral dels departaments destinats a ús diferent del residencial.

2.9.2.2. Si l'edifici està dividit en quotes o parts amb drets d'ús d'habitacions o habitatges, quan la suma de les quotes o parts destinades a habitatges siga inferior a la suma de les quotes o parts destinades a ús diferent del residencial.

2.9.2.3. Si l'edifici no està dividit horitzontalment, quan la suma dels coeficients de participació cadastral dels habitatges siga inferior a la suma dels coeficients cadastrals dels departaments destinats a ús diferent del residencial. Si no hi ha coeficient de participació cadastral, quan la suma de les superfícies cadastrals dels habitatges siga inferior a la suma de les superfícies cadastrals dels departaments destinats a ús diferent del residencial.

2.9.3. Quan l'objecte de la transmissió no comprenga la totalitat de l'edifici:

en cumplimiento de un plan de liquidación aprobado judicialmente, y en las transmisiones en cumplimiento de un acuerdo extrajudicial de pagos de la legislación concursal, siempre y cuando resulte adquirente alguna persona de entre las acreedoras de la entidad concursada.

Segundo

No se interpretará necesaria la notificación por la persona transmissor ni la persona adquirente, ni la comunicación notarial y registral respecto de los siguientes supuestos de hecho del título II del Decreto Ley 6/2020:

2.1. Transmisiones de diez o más viviendas de las previstas en el artículo 10.1.d del Decreto Ley 6/2020, cuando el número de viviendas situadas en territorio valenciano sea inferior a diez.

2.2. Transmisiones de diez o más viviendas de las previstas en el apartado 10.1.d del Decreto Ley 6/2020, cuando el número de viviendas situadas en el área de necesidad sea inferior a diez.

2.3. Transmisiones de diez o más viviendas de las previstas en el apartado 10.1.d del Decreto Ley 6/2020, cuando los títulos de adquisición de algunas de ellas sean anteriores al 21 de abril de 2005 y el número de viviendas con títulos posteriores a esta fecha sea inferior a diez. En los títulos sucesorios se atenderá a la fecha del fallecimiento de los causantes por la retroactividad de los efectos de la aceptación.

2.4. Transmisiones de una vivienda o edificio en que fueran varios los transmisores, y alguno de los títulos fuera anterior al 21 de abril de 2005, o en la que siendo uno solo el transmissor, alguno de sus títulos de propiedad fuera anterior a dicha fecha. En los títulos sucesorios se atenderá la fecha de fallecimiento de los causantes por la retroacción de los efectos de la aceptación.

2.5. Transmisión de fincas descritas registral o catastralmente como edificio o viviendas que hayan sido demolidas o no construidas, siempre y cuando tal discordancia quede debidamente acreditada por certificación de técnico competente o del ayuntamiento correspondiente, o conste a la notaria o al notario por la certificación catastral gráfica y descriptiva que sea coincidente con la realidad.

2.6. Transmisión de fincas descritas registral o catastralmente como edificio o viviendas en ruina legal urbanística declarada por el ayuntamiento que haga inhabitable las viviendas o edificio.

2.7. Transmisión de la vivienda por dación en pago de deuda garantizada con hipoteca o por adjudicación en ejecución judicial de la hipoteca o por venta extrajudicial en sede notarial de vivienda hipotecada.

2.8. Transmisiones de viviendas adquiridas mediante dación en pago, adjudicación judicial o venta extrajudicial en sede notarial cuya deuda no haya sido garantizada con hipoteca.

2.9. En las transmisiones de edificios:

2.9.1. Cuando la realidad física del edificio no coincida con lo dispuesto en el catastro o registro de la propiedad, prevalecerá aquella. En caso de que esa realidad física implique que el edificio tenga menos de 5 viviendas, deberá certificarse por técnico competente y dejar constancia de ello en la escritura pública.

2.9.2. Cuando el edificio no esté destinado principalmente a uso residencial y así conste a la notaria o al notario que deberá dejar constancia en la escritura de transmisión. A efectos de la presente circular la vivienda o edificio de viviendas de uso turístico se considera de uso residencial. Se entenderá que el edificio no está destinado principalmente a uso residencial en los siguientes supuestos:

2.9.2.1. En los casos de división horizontal, cuando la suma de los coeficientes de participación registral de las viviendas sea inferior a la suma de los coeficientes de participación registral de los departamentos destinados a uso distinto del residencial.

2.9.2.2. Si el edificio está dividido en cuotas o partes con derechos de uso de habitaciones o viviendas, cuando la suma de las cuotas o partes destinadas a viviendas sea inferior a la suma de las cuotas o partes destinadas a uso distinto del residencial.

2.9.2.3. Si el edificio no está dividido horizontalmente, cuando la suma de los coeficientes de participación catastral de las viviendas sea inferior a la suma de los coeficientes catastrales de los departamentos destinados a uso distinto del residencial. Si no existe coeficiente de participación catastral, cuando la suma de las superficies catastrales de las viviendas sea inferior a la suma de las superficies catastrales de los departamentos destinados a uso distinto del residencial.

2.9.3. Cuando el objeto de la transmisión no comprenga la totalidad del edificio:

2.9.3.1. Si l'edifici estiguera dividit horitzontalment, quan la suma de les quotes o coeficients de participació registral de cadascuna dels habitatges i de la resta dels departaments privatius objecte de transmissió no arribe al 80% d'aquest.

2.9.3.2. Si l'edifici estiguera dividit en quotes o parts amb dret d'ús d'habitacions o habitatges, quan la suma de les quotes o parts transmeses no arribe al 80% d'aquest.

2.9.4. Quan la transmissió siga d'un edifici en construcció i conste a la notària o al notari, per certificat de tècnic competent o per altres mitjans de prova admés en dret, sempre que no complisca els requisits establits en l'article 2 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2.10. La venda d'accions o participacions socials de mercantils l'objecte social de les quals estiga vinculat amb l'activitat immobiliària però no constituïska la seua activitat principal, quan conste en l'escriptura la manifestació de les parts que amb la transmissió d'aquestes no s'està produint una transmissió singular recollida en l'article 10.1.c i d del Decret llei 6/2020.

Si l'activitat principal de la societat fora la immobiliària, quan, a més de la manifestació de les parts, s'incorpore a l'escriptura un certificat de l'òrgan d'administració, la signatura del qual haurà de legitimar la notària o el notari, en el qual conste expressament que amb la transmissió d'aquestes no s'està produint una transmissió singular de l'article 10.1.c i d del Decret llei 6/2020.

2.11. Aportacions a persones jurídiques privades.

Tercer. Àmbit temporal d'aplicació

La disposició transitòria primera preveu l'aplicació dels drets d'adquisició preferent de transmissions singulars als habitatges i edificis que hagueren sigut adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, és a dir, després del 21 d'abril de 2005.

Així mateix, l'article 10, apartat 3, del Decret llei 6/2020 limita l'exercici d'aquests drets als habitatges i edificis situats als municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o, si escau, en les seues àrees d'influència, i l'apartat 4 preveu que els drets d'adquisició preferent afecten la primera i posteriors transmissions dels habitatges i edificis.

Així, des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2020, estan subjectes a tanteig i retracto:

3.1. Les transmissions de tots els habitatges que hagueren sigut adquirits en un procediment d'execució hipotecària, per dació en pagament o venda extrajudicial a partir del 21 d'abril de 2005 i estiguen situades en una àrea de necessitat d'habitatge (ANHA), amb independència de posteriors transmissions, és a dir, de si qui va adquirir per aquests procediments és l'actual persona transmissor (primera transmissió) o una altra propietària posterior (posteriors transmissions).

3.2. Les transmissions d'edificis residencials, si afecten més del 80% de l'edifici i les transmissions de deu o més habitatges transmesos conjuntament quan hagueren sigut adquirits a partir del 21 d'abril de 2005 i estiguen situades en una àrea de necessitat d'habitatge (ANHA).

Aquesta circular, per raó dels efectes que produeix, es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, de conformitat amb l'article 6 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i serà aplicable l'endemà de ser publicada.

València, 17 de novembre de 2020.– La directora general d'Habitatge i Regeneració Urbana: Elena Azcárraga Monzonís.

2.9.3.1. Si el edificio estuviera dividido horizontalmente, cuando la suma de las cuotas o coeficientes de participación registral de cada una de las viviendas y del resto de los departamentos privativos objeto de transmisión no alcance al 80% del mismo.

2.9.3.2. Si el edificio estuviera dividido en cuotas o partes con derecho de uso de habitaciones o viviendas, cuando la suma de las cuotas o partes transmitidas no alcance al 80% del mismo.

2.9.4. Cuando la transmisión sea de un edificio en construcción y conste a la notaria o al notario, por certificación de técnico competente o por otros medios de prueba admitido en derecho, siempre y cuando no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

2.10. La venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria pero no constituya su actividad principal, cuando conste en la escritura la manifestación de las partes de que con la transmisión de éstas no se está produciendo una transmisión singular recogida en el artículo 10.1.c i d del Decreto ley 6/2020.

Si la actividad principal de la sociedad fuera la inmobiliaria cuando, además de la manifestación de las partes, se incorpore a la escritura una certificación del órgano de administración, cuya firma deberá legitimar la notaria o el notario, en la que conste expresamente que con la transmisión de estas no se está produciendo una transmisión singular del artículo 10.1.c i d del Decreto ley 6/2020.

2.11. Aportaciones a personas jurídicas privadas.

Tercero. Ámbito temporal de aplicación

La disposición transitoria primera prevé la aplicación de los derechos de adquisición preferente de transmisiones singulares a las viviendas y edificios que hubieren sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, es decir, después del 21 de abril de 2005.

Asimismo, el artículo 10, apartado 3, del Decreto ley 6/2020 limita el ejercicio de estos derechos a las viviendas y edificios ubicados en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia, y el apartado 4 prevé que los derechos de adquisición preferente afecten a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas y edificios.

Así, desde la entrada en vigor del Decreto ley 6/2020, están sujetas a tanteo y retracto:

3.1 Las transmisiones de todas las viviendas que hubiesen sido adquiridas en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por dación en pago o venta extrajudicial a partir del 21 de abril de 2005 y se encuentren ubicadas en una área de necesidad de vivienda (ANHA), con independencia de posteriores transmisiones, es decir, de si quien adquirió por estos procedimientos es la actual persona transmissor (primera transmisión) u otra propietaria posterior (posteriores transmisiones).

3.2 Las transmisiones de edificios residenciales si afectan a más del 80% del edificio y las transmisiones de diez o más viviendas transmitidas conjuntamente cuando hubiesen sido adquiridas a partir del 21 de abril de 2005 y estén ubicadas en una área de necesidad de vivienda (ANHA).

Esta circular, por razón de los efectos que produce, se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, siendo de aplicación al día siguiente de su publicación.

València, 17 de noviembre de 2020.– La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana: Nombre: Elena Azcárraga Monzonís