

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

CIRCULAR 1/2021, 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. [2021/5653]

Per a la correcta aplicació del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte, s'ha considerat necessari modificar la Circular 1/2020 en determinats aspectes per a delimitar d'una manera més precisa el seu àmbit d'aplicació material i temporal, concretant determinats supòsits de fet previstos en la norma.

S'interpreten en aquesta circular aquells supòsits de transmissions d'edificis i habitatges en què no és necessària la notificació prèvia de la persona transmissent 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 en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (d'ara en avant Decret llei 6/2020). Així mateix, es 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.

A més, es facilitarà un quadre explicatiu que ajude a determinar el caràcter protegit o lliure de l'habitatge, i el seu tipus de protecció que estarà disponible en la pàgina web de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica en els apartats «Drets de tanteig i retracte» i «Habitatge protegit».

Cal assenyalar la publicació en el DOGV núm. 9072 de 29.04.2021 de l'Ordre 2/2021, de 20 d'abril, de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, per la qual s'aprova el Catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge, contemplat en el capítol II del títol II 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.

1. No s'interpretarà necessària la notificació per la persona transmissent 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 el seu 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, 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.

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

CIRCULAR 1/2021 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. [2021/5653]

Para la correcta 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, se ha considerado necesario modificar la Circular 1/2020 en determinados aspectos para delimitar de una manera más precisa su ámbito de aplicación material y temporal, concretando determinados supuestos de hecho previstos en la norma.

Se interpretan en esta circular aquellos supuestos de transmisiones de edificios y viviendas en que no es necesaria la notificación previa de la persona transmittente ni posterior de la persona adquirente, 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 fácticos 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 autonómica.

Además se facilitará un cuadro explicativo que ayude a determinar el carácter protegido o libre de la vivienda, y su tipo de protección, que estará disponible en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en los apartados «Derecho de tanteo y retracto» y «Vivienda protegida».

Cabe señalar la publicación en el DOGV núm. 9072 de 29.04.2021 de la Orden 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, contemplado en el capítulo II del título II 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.

1. No se interpretará necesaria la notificación por la persona transmittente ni la persona adquirente, 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 condominio.

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 adquirente 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. 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 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 resulte adquirent alguna persona d'entre les creditors de l'entitat concursada.

2. 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 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 registral o cadastralment com a edifici o habitatges que hagen sigut demolides o no construïdes, sempre que tal discordança quede degudament acreditada per certificació de tècnic competent o de l'ajuntament corresponent, o conste a la notària o al notari per la certificació cadastral gràfica i descriptiva que siga coincident amb la realitat.

2.6. Transmissió de finques descrites registral 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 prevaldrà aquella. En cas que aqueixa realitat física implique que l'edifici tinga menys de 5 habitatges haurà de certificar-se per tècnic competent i deixar constància d'això 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 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

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 deudora, 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 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.

2. No se interpretará necesaria la notificación por la persona transmittente 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 transmigrantes, y alguno de los títulos fuera anterior al 21 de abril de 2005, o en la que siendo uno solo el transmitente, alguno de sus títulos de propiedad fuera anterior a dicha fecha. En los títulos sucesorios se atenderá a la fecha de fallecimiento de los causantes por la retroacción de los efectos de la aceptación.

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

2.6. Transmisión de fincas descrites 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



la suma dels coeficients cadastrals dels departaments destinats a ús diferent del residencial. Si no existeix 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:

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 certificació de tècnic competent o per altres mitjans de prova admés en dret, sempre que no complisca amb 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 una certificació de l'òrgan d'administració, la signatura de la qual haurà de legitimar la notària o el notari, en la 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.

3. 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 en els municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o, en el seu cas, 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 retracte:

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 a més del 80 % de l'edifici i les transmissions de 10 o més habitatges transmesos conjuntament quan hagueren sigut adquirides a partir del 21 d'abril de 2005 i estiguen situades en una àrea de necessitat d'habitatge (ANHA).

La disposició transitòria segona del Decret llei 6/2020 estableix que els drets d'adquisició preferent regulats en el títol primer, després de l'entrada en vigor del present decret llei, s'aplicaran directament i íntegrament a les segones i successives transmissions d'habitatges de protecció pública de promoció privada, la data de qualificació de la qual definitiva siga posterior a l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

En el cas de les segones i successives transmissions d'habitatges de protecció pública de promoció privada, la data de qualificació de la qual definitiva siga anterior a l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, s'aplicarà el que es disposa en el títol II del Decret llei 6/2020 per a les transmissions singulars.

4. Supòsits de fet previstos en la norma.

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 comprenda la totalidad del edificio:

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 Comunidad 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 estas no se está produciendo una transmisión singular recogida en el artículo 10.1 c) y 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) y d) del Decreto ley 6/2020.

2.11. Aportaciones a personas jurídicas privadas.

3. 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 10 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).

La disposición transitoria segunda del Decreto ley 6/2020 establece que los derechos de adquisición preferente regulados en el título primero, tras la entrada en vigor del presente decreto ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

En el caso de las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, se aplicará lo dispuesto en el título II del Decreto ley 6/2020 para las transmisiones singulares.

4. Supuestos de hecho previstos en la norma.



Les transmissions regulades en el títol I i en les lletres a) i b) de l'article 10.1 estan subjectes als drets de tanteig i retracte del Decret llei 6/2020, i a la resta de facultats i obligacions recollides en la norma, quan es complisca el supòsit de fet previst en cadascuna d'aquestes lletres amb independència del nombre d'habitatges o percentatge d'edifici objecte de transmissió.

Si els habitatges subjectes als citats drets de tanteig i retracte ho estan exclusivament en atenció al percentatge de l'edifici o al nombre d'habitatges objecte de transmissió conforme al que es preveu en les lletres c) i d) de l'article 10.1, respectivament, s'entendran subjectes als drets de tanteig i retracte del Decret llei 6/2020, i a la resta de facultats i obligacions recollides en la norma, totes aquelles transmissions d'edificis o habitatges en les quals es complisca el supòsit de fet previst en la norma ja siga en una única transmissió o en diverses, de manera individual o conjunta, o fins i tot separades temporalment, quan existisca identitat de subjectes en les persones transmissor i adquirent.

A aquest efecte, s'entendrà per identitat de subjectes quan en les diferents operacions coincidisca la persona transmissor i adquirent, siga de manera directa o indirecta a través de la seua participació en altres societats o grups de societats. Es considerarà que existeix grup de societats quan concórrega algun dels supòsits establert en l'article 42 del Codi de Comerç.

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, sent aplicable l'endemà de la publicació, i deixarà sense efectes la Circular 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.

València, 7 de maig de 2021.— La directora general d'Habitatge i Regeneració Urbana: Elena Azcárraga Monzonis.

Las transmisiones reguladas en el título I y en las letras a) y b) del artículo 10.1 están sujetas a los derechos de tanteo y retracto del Decreto ley 6/2020, y al resto de facultades y obligaciones recogidas en la norma, cuando se cumpla el supuesto de hecho previsto en cada una de dichas letras con independencia del número de viviendas o porcentaje de edificio objeto de transmisión.

Si las viviendas sujetas a los citados derechos de tanteo y retracto lo están exclusivamente en atención al porcentaje del edificio o al número de viviendas objeto de transmisión conforme a lo previsto en las letras c) y d) del artículo 10.1, respectivamente, se entenderán sujetas a los derechos de tanteo y retracto del Decreto ley 6/2020, y al resto de facultades y obligaciones recogidas en la norma, todas aquellas transmisiones de edificios o viviendas en las que se cumpla el supuesto de hecho previsto en la norma ya sea en una única transmisión o en varias, de forma individual o conjunta, o incluso separadas temporalmente, cuando exista identidad de sujetos en las personas transmitente y adquirente.

A estos efectos, se entenderá por identidad de sujetos cuando en las diferentes operaciones coincida la persona transmitente y adquirente, ya sea de manera directa o indirecta a través de su participación en otras sociedades o grupos de sociedades. Se considerará que existe grupo de sociedades cuando concorra alguno de los supuestos establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

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, y dejando sin efectos la Circular 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.

València, 7 de mayo de 2021.— La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana: Elena Azcárraga Monzonis.