

**DECRETO --/--, de -----, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas.**

El régimen de protección a que están sometidas las viviendas protegidas reguladas en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, impone limitaciones a las facultades de disposición de que son titulares sus propietarios, que se traducen en el establecimiento de precios máximos de compraventa y de arrendamiento; en el reconocimiento legal de derechos reales de preferencia en la adquisición de viviendas protegidas, y en la autorización administrativa que debe preceder a la transmisión ínter vivos y a la cesión de uso de las viviendas durante los plazos de limitación de aquellas facultades de disposición.

No obstante, no existe en el ordenamiento jurídico autonómico ninguna regulación adjetiva que se ocupe de los trámites administrativos que deben sustanciarse para salvaguardar aquellos derechos reales de preferencia, como tampoco de aquellos otros que deben verificarse para garantizar la virtualidad y eficacia de las demás limitaciones a la facultad de disposición que ostentan los propietarios de las viviendas protegidas.

En otro orden de cosas, el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece el derecho y la obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, las cuales deberán poner a disposición de las personas interesadas los medios electrónicos necesarios para que pueda sustanciarse el procedimiento de forma telemática.

El presente Decreto pretende regular los trámites y procedimientos administrativos anteriormente referidos, que se encuentran asociados a la disposición de las viviendas protegidas, y posibilitar, al propio tiempo, su tramitación telemática.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de “Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional.”

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda, con especial incidencia en programas y prestaciones en materia de vivienda que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del titular de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día ----- de 2016.

DISPONGO:

CAPITULO I  
**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de los siguientes procedimientos administrativos, que preceden a la efectiva compraventa y arrendamiento de las viviendas protegidas:

- a) El procedimiento de autorización para disponer de viviendas protegidas.
- b) El procedimiento de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes.
- c) El procedimiento de informe de precio máximo de venta o arrendamiento de viviendas protegidas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación del presente Decreto se extiende a todas las viviendas protegidas radicadas en Extremadura, salvo a la vivienda protegida autopromovida, que se regirá a estos efectos por la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

2. Se excluye del ámbito de aplicación de la presente norma la transmisión de viviendas protegidas que se produzca en el seno de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios.

Artículo 3. *Competencia para la tramitación y resolución.*

1. Los procedimientos administrativos regulados en el presente Decreto se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el mismo, y en lo no previsto en este por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. La instrucción de los procedimientos administrativos corresponderá al Servicio competente en materia de gestión de ayudas dependiente del órgano

directivo con competencia en materia de vivienda; correspondiendo al titular de dicho órgano directivo la resolución del procedimiento.

*Artículo 4. Plazo para resolver y efectos del silencio administrativo.*

1. El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento será de tres meses, y se contará desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo se podrá entender estimada por silencio administrativo la solicitud de autorización para disponer de la vivienda protegida, siempre que no conlleve el reintegro de ayudas públicas, y la solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el procedimiento de comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas se regirá a todos los efectos por las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Título VI de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

*Artículo 5. Solicitud.*

1. La solicitud de autorización administrativa para disponer de una vivienda protegida, la comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes, así como la solicitud de emisión de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de la vivienda protegida, se ajustarán al modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de vivienda e irá dirigida a su titular.

Las personas interesadas podrán presentar la solicitud o comunicación a través del Registro Telemático de la Sede Electrónica Corporativa, así como en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. La presentación electrónica de solicitudes, escritos, comunicaciones y notificaciones deberá acomodarse a lo establecido en el Decreto 225/2014, de 14 de octubre, de régimen jurídico de administración electrónica de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, así como el empleo de la firma electrónica reconocida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para lo cual se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas especificadas en el mismo.

Si la persona interesada no dispone de medios electrónicos su identificación y firma podrá ser válidamente realizada por un funcionario público mediante un sistema de firma electrónica dotado para ello, identificándose y constanding el consentimiento expreso para esta actuación.

3. Las notificaciones de los actos administrativos que se dicten en los procedimientos objeto del presente Decreto se podrán recibir mediante comparecencia electrónica, a través de la sede Electrónica de la Junta de Extremadura, si así lo indicara la persona interesada en el propio modelo normalizado de solicitud.

4. En los procedimientos iniciados en virtud de solicitud, si esta fuera incompleta o defectuosa se requerirá a la persona interesada para que en un plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En los procedimientos iniciados en virtud de comunicación, si esta fuera incompleta o defectuosa, la Junta de Extremadura podrá requerir al obligado a la comunicación para que la subsane en un plazo de diez días hábiles, quedando mientras tanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

5. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud o comunicación se presumirá que el interesado autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio aquellos documentos que habiendo sido elaborados por cualquier Administración Pública, sean exigidos en el procedimiento, salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio.

## CAPITULO II **Procedimientos administrativos**

### SECCIÓN 1ª. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA DISPONER DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

#### *Artículo 6. Solicitud de autorización*

1. Los propietarios de viviendas protegidas que pretendan transmitirla *inter vivos*, o ceder su uso, antes del vencimiento del correspondiente plazo de limitación de las facultades de disposición de la vivienda, deberán solicitar autorización administrativa para ello. La solicitud se ajustará al modelo normalizado disponible.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior la vivienda de promoción pública, cuya transmisión *inter vivos*, o cesión de uso no podrá autorizarse antes del vencimiento del plazo de limitación de las facultades de disposición de la vivienda.

*Artículo 7. Documentación que debe acompañarse a la solicitud.*

1. La solicitud de autorización deberá acompañarse de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) del propietario de la vivienda protegida, en caso de que hubiere manifestado su oposición a su aportación de oficio de conformidad con apartado 2.

b) Fotocopia de la escritura pública que acredite la propiedad de la vivienda protegida.

c) Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo hipotecario concertado o convenido en el que se haga constar la fecha de formalización del mismo, así como el importe de las subvenciones estatales percibidas a través de dicha entidad y la fecha de percepción, en su caso. Dicho certificado expresará el importe de las subsidiaciones de capital y de intereses en su caso percibidas, el cual deberá reflejarse de manera acumulada por semestres naturales.

d) Aquella documentación que acredite la concurrencia del motivo justificativo alegado para obtener la autorización administrativa, admitiéndose como tal, entre otros, los siguientes documentos:

1º. Informe oficial de vida laboral emitido por la Administración de la Seguridad Social, en caso de que hubiere manifestado su oposición a su aportación de oficio de conformidad con apartado 2, y fotocopia del contrato de trabajo celebrado con posterioridad a la fecha de la escritura pública de compraventa de la vivienda, que acrediten la necesidad de un cambio de localidad de residencia.

2º. Fotocopia del libro de Familia que acredite el incremento de sus miembros, que justifiquen la insuficiencia de espacio vital.

3º. Fotocopia de la sentencia firme que acredite que algún miembro de la familia ha sufrido violencia de género, física o psicológica, o certificado emitido por un órgano administrativo competente que así lo acredite. Si el certificado lo hubiere expedido el Instituto de la Mujer de Extremadura (IMEX), la persona interesada deberá presentarlo si hubiere manifestado su oposición a la aportación de oficio de conformidad con apartado 2.

4º. Fotocopia de la resolución judicial declarativa del grado de discapacidad, o certificado emitido por un órgano administrativo competente que así lo acredite, en caso de que hubiere manifestado su oposición a su aportación de oficio de conformidad con apartado 2.

5º. Fotocopia del certificado o documento que acredite la condición de víctima de terrorismo expedido por entes públicos, asociaciones u organismos, legalmente constituidos e inscritos en los Registros correspondientes.

6º. Fotocopia del certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.

7º. Fotocopia del certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no se adapta a las necesidades del propietario mayor de 65 años.

8º. Fotocopia del acta o certificado de defunción correspondiente a alguno de los propietarios de la vivienda, en caso de que hubiere manifestado su oposición a su aportación de oficio de conformidad con apartado 2.

9º Fotocopia de la sentencia judicial en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio.

2. De conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que la persona interesada autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio los documentos referidos en la letra a) y en los números 1º, 3º, 4º y 7º de la letra c) del apartado anterior; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio, en tal caso deberán acompañar a su solicitud dichos documentos. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita a la persona interesada manifestar su oposición expresa.

#### *Artículo 8. Autorizaciones que exigen el previo reintegro de ayudas.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas que hubieren obtenido ayudas públicas para su adquisición deberán proceder, con carácter previo a la autorización administrativa para disponer de la vivienda, al reintegro de las ayudas públicas percibidas, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción, salvo que reglamentariamente estuvieren eximidos de dicha obligación.

2. Concurriendo obligación de reintegro de ayudas públicas, el Servicio competente en materia de gestión de ayudas requerirá a la persona interesada para que en un plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del mismo, aporte al procedimiento los documentos que seguidamente se relacionan:

a) Carta de pago expedida por el Ministerio competente en materia de vivienda, y sellada por la entidad de crédito en la que la persona interesada hubiere formalizado el reintegro a que estuviere obligado, en concepto de principal e intereses de las ayudas estatales previamente percibidas.

b) Modelo 50 debidamente sellado por una entidad de crédito que acredite el reintegro a que estuviere obligado la persona interesada, en concepto de principal e intereses de las ayudas autonómicas previamente percibidas.

El órgano instructor acompañará al requerimiento la carta de pago previamente instada al Ministerio competente en materia de vivienda y expedida por este. Al propio tiempo notificará a la persona interesada el importe a que ascienda el reintegro como consecuencia de la percepción de ayudas autonómicas. De conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano instructor acordará suspender el plazo máximo para resolver hasta que se aporte la documentación requerida, con expresa advertencia de que transcurridos tres meses sin que se hubiere aportado se producirá la caducidad del procedimiento con archivo de las actuaciones, notificándose a la persona interesada.

3. La autorización para disponer de la vivienda protegida no exime a la persona interesada del cumplimiento de la obligación de comunicar a la Administración su efectiva enajenación, en su caso, para que la Junta de Extremadura pueda decidir si ejercita el derecho real de preferencia en la adquisición de la vivienda protegida.

## SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN DE ENAJENACIÓN ONEROSA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EXISTENTES

### Artículo 9. *Comunicación*

1. Los propietarios que pretendan transmitir *inter vivos* su vivienda protegida existente deberán comunicarlo previamente a la Junta de Extremadura, al objeto de que esta pueda ejercitar el derecho de tanteo de que es titular.

2. La comunicación se ajustará al modelo normalizado disponible y se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia de la escritura pública que acredite la propiedad de la vivienda protegida existente que pretenda enajenarse onerosamente. No será preciso aportar dicha fotocopia si en el procedimiento de informe de precio máximo de compraventa de la vivienda protegida se hubiere aportado la misma, o bien la nota extensa informativa referida en el artículo 10.2 b)

b) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) de las personas propietarias de la vivienda, en caso de que hubiesen manifestado su oposición a la aportación de oficio de conformidad con el apartado 4.

c) Fotocopia del NIF (DNI o NIE) de las personas a las que se pretende transmitir la vivienda protegida, en el caso de que no hubieren autorizado su aportación de oficio de conformidad con el apartado 4.

d) Declaración responsable suscrita por el transmitente acerca del cumplimiento de las personas a las que se pretende transmitir la vivienda protegida de los requisitos exigidos para acceder a la propiedad de la misma.

3. El modelo normalizado de comunicación, que deberá rellenarse en todos sus apartados, expresará el siguiente contenido mínimo:

a) Identificación de las personas propietarias de la vivienda: nombre y apellidos, domicilio, teléfono y cuenta de correo electrónico.

b) Identificación de las personas interesadas en la adquisición de la vivienda protegida (nombre y apellidos, domicilio, teléfono y cuenta de correo electrónico).

c) Identificación de la vivienda protegida objeto de transmisión (código de expediente de construcción; localización –calle, avenida, plaza...; municipio, provincia, código postal-), y superficie de la vivienda, del garaje y del trastero, según los casos.

d) Precio de enajenación.

e) Forma de pago del precio.

g) Otras condiciones esenciales de la transmisión (mobiliario e instalaciones con que cuenta la vivienda; cargas, gravámenes y arrendamientos existentes; ...)

4. De conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la comunicación se presumirá que las personas interesadas, tanto propietarios como adquirentes, autorizan al órgano gestor competente para recabar de oficio los documentos referidos en las letras b) y c) del apartado 2; salvo que expresamente hubieran manifestado su oposición a dicha consulta de oficio, en cuyo caso deberán acompañar a su comunicación tales documentos. El modelo normalizado de comunicación incluirá un apartado que permita a las personas interesadas manifestar su oposición expresa.

### SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE INFORME DE PRECIO MÁXIMO DE VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

#### Artículo 10. *Solicitud de informe.*

1. La persona interesada que pretenda la obtención de un informe oficial acreditativo del precio máximo de compraventa o arrendamiento de una vivienda protegida deberá previamente abonar la vigente tasa por la realización de un informe que no precisa la toma de datos de campo, de conformidad con



la Ley 18/2001, de 14 de diciembre, sobre Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. La solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento se ajustará al modelo normalizado disponible, y se acompañará de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) del propietario de la vivienda protegida, en caso de que hubiere manifestado oposición a su aportación de oficio de conformidad con apartado 3.

b) Nota extensa informativa expedida por el Registro de la Propiedad que acredite la propiedad actual de la vivienda, el precio de compraventa pactado en la primera transmisión de la vivienda y la fecha de esta. Si la transmisión de vivienda que pretende efectuarse es la segunda, bastará con la fotocopia de la escritura pública de formalización de la primera transmisión.

c) Ejemplar del modelo 50 correspondiente a la Administración, que acredite el abono de la tasa, salvo que la persona interesada hubiere rellenado el apartado reservado en el propio modelo normalizado de solicitud para consignar el número de documento del modelo 50 de pago de la tasa.

3. De conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que la persona interesada autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio el documento referido referidos en la letra a) del apartado anterior; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio, en tal caso deberán acompañar a su solicitud dicho documento. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita a la persona interesada manifestar su oposición expresa.

*Disposición adicional primera. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto en la transmisión de viviendas protegidas de nueva construcción.*

1. El modelo normalizado de solicitud de visado de contratos de compraventa, o títulos de adjudicación en su caso, de viviendas protegidas de nueva construcción, y la documentación que debe acompañar al mismo, tendrá virtualidad y eficacia como comunicación de la enajenación onerosa de una vivienda protegida, a efectos del ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

2. La resolución del procedimiento de visado del contrato de compraventa, o título de adjudicación en su caso, de viviendas protegidas de nueva construcción se pronunciará acerca del derecho real de tanteo de que es titular la Junta de Extremadura.

*Disposición adicional segunda. Adquisición protegida de viviendas usadas.*

Los procedimientos de autorización para disponer de la vivienda protegida y de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de la vivienda protegida, serán aplicables a toda transmisión de viviendas que hubieren sido objeto de ayudas a la adquisición protegida de viviendas usadas, conforme a programas estatales o autonómicos de vivienda.

A tales efectos, en el procedimiento de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento, la nota extensa informativa expedida por el Registro de la Propiedad que debe aportar la persona interesada acreditará la propiedad actual de la vivienda, el precio de compraventa pactado en la adquisición protegida de la vivienda y la fecha de esta. Bastará con la copia de la escritura pública de propiedad de la vivienda cuando la persona interesada solicite exclusivamente el precio máximo de arrendamiento, o cuando la vivienda no se hubiere transmitido con posterioridad a su adquisición protegida.

Disposición transitoria única. *Ámbito temporal de aplicación.*

El presente Decreto será de aplicación a los procedimientos incluidos en su ámbito de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.

Disposición final primera. *Autorización.*

Se autoriza al titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.