

GUÍA INFO VIVIENDA PÚBLICA
DECRETO LEY 6/2020, DE 5 DE JUNIO, DEL CONSELL

¿QUÉ ES Y PARA QUÉ SIRVE EL TANTEO Y EL RETRACTO?

¿Qué son los derechos de tanteo y retracto?

Los derechos de tanteo y retracto son derechos de adquisición preferente. Estos derechos permiten a su titular adquirir un bien con preferencia a cualquier otra persona que estuviese interesada en la adquisición del mismo y siempre en las mismas condiciones ofertadas (precio, forma de pago etc.).

En el tanteo, la preferencia de adquisición se ejercita antes de que se realice la transmisión del bien y, por tanto, antes de que se celebre la operación que se hubiera proyectado, cuyas condiciones deberán ser respetadas.

En el retracto, la preferencia de adquisición se ejercita después de que se realice la transmisión del bien, dejando sin efecto la operación que se hubiese celebrado y abonando el mismo precio que se hubiese pagado.

¿Qué significa que la Generalitat sea titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de una vivienda?

Que la Generalitat sea titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de una vivienda implica que cuando la vivienda vaya a transmitirse (venta, donación etc.), la Generalitat podrá adquirirla con preferencia a cualquier persona interesada.

VIVIENDAS SUJETAS A TANTEO Y RETRACTO

¿Qué viviendas están afectadas por los derechos de tanteo y retracto?

Las viviendas afectadas son las viviendas protegidas cuando su régimen de protección lo prevea. Además, estarán específicamente sujetas determinadas viviendas libres cuando se den una serie de requisitos vinculados con las operaciones de transmisión de las mismas (los llamados supuestos de transmisiones singulares).

¿En qué supuestos no podrá ejercer la Generalitat los derechos de tanteo y retracto?

Aunque la vivienda objeto de transmisión esté sujeta a los derechos de tanteo y retracto, la Generalitat no podrá ejercer estos derechos en los siguientes supuestos:

1. Transmisiones *mortis causa* (herencias).
2. Transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular cuando se trate de una vivienda protegida.
3. Aportaciones por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero.

4. 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.

¿Debo notificar la transmisión de mi vivienda aunque se trate de un supuesto en el que la Generalitat no puede ejercer los derechos de tanteo y retracto?

Únicamente debe notificarse cuando se trate de una transmisión sujeta a tanteo y retracto, pero excepcionada por cumplir con alguno de los requisitos previstos en la norma (supuesto sujeto, pero exento).

Las transmisiones no sujetas no deben notificarse.

¿Cuáles son las transmisiones no sujetas a tanteo y retracto?

En el caso de **viviendas protegidas**, no están sujetas a tanteo y retracto las siguientes transmisiones:

- La transmisión mortis causa (herencias).
- La transmisión de viviendas de protección pública cuando haya finalizado el período de vigencia del régimen de protección que corresponda.
- La transmisión de viviendas de protección pública de Promoción Pública cuando el régimen de protección no establezca los derechos de adquisición preferente a favor de la administración.
- La transmisión de viviendas de protección pública de Promoción Privada cuando la fecha de calificación definitiva sea anterior al 21 de abril de 2005.
- La transmisión de viviendas o edificios protegidos no ubicados dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

En el caso de **transmisiones singulares**, no están sujetas a tanteo y retracto las siguientes transmisiones:

- La transmisión mortis causa (herencias).
- La transmisión de viviendas o edificios no ubicados en municipios incluidos en las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA) o, en su caso, en sus áreas de influencia.
- La transmisión de viviendas o edificios que han sido adquiridos antes del 21 de abril de 2005.
- La transmisión de viviendas o edificios no ubicados dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

Estas transmisiones no sujetas no deben notificarse.

¿Cuáles son las transmisiones sujetas a tanteo y retracto, pero excepcionadas de su aplicación?

En el caso de **viviendas protegidas**, están sujetas a tanteo y retracto, pero excepcionadas, las siguientes transmisiones:

- Las transmisiones gratuitas inter vivos (donaciones) de una vivienda a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, en las que la vivienda va a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular.
- La aportación por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero.
- La adjudicación de una vivienda a cualquiera de los integrantes de la sociedad de gananciales en caso de acordarse su disolución.
- La transmisión de una vivienda que tenga su origen en actos de extinción del condominio.

En el caso de **transmisiones singulares**, están sujetas a tanteo y retracto, pero excepcionadas, las siguientes transmisiones:

- Las transmisiones gratuitas inter vivos (donaciones) de una vivienda a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, en las que la vivienda va a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular.
- La aportación por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero.
- La adjudicación de una vivienda a cualquiera de los integrantes de la sociedad de gananciales en caso de acordarse su disolución.
- La transmisión de una vivienda que tenga su origen en actos de extinción del condominio.
- La transmisión de una vivienda cuando concurren otros derechos de adquisición preferente de carácter legal y estos hayan sido ejercidos por otras administraciones públicas o terceras personas a cuyo favor estuvieran establecidos.

Estas transmisiones sujetas deben notificarse indicando la excepción que se les aplica.

¿Todas las viviendas protegidas están afectadas por los derechos de tanteo y retracto?

No, únicamente están sujetas a tanteo y retracto las viviendas cuyo régimen de protección, legal o contractual, así lo contemple.

- En el caso de viviendas protegidas de **promoción privada**, están sujetas a tanteo y retracto todas las viviendas calificadas después de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

- En el caso de viviendas protegidas de **promoción pública**, están sujetas a tanteo y retracto todas las viviendas cuyo régimen de protección previese los citados derechos en su normativa reguladora o en los contratos de adquisición formalizados.

¿Qué son las transmisiones singulares?

Se denomina “transmisiones singulares” a determinadas operaciones de transmisión de viviendas no protegidas que pueden dar lugar al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Generalitat.

Para que surjan los derechos de tanteo y retracto en estas transmisiones es necesario que se realicen respecto de viviendas ubicadas en las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA).

En particular, tienen la consideración de transmisiones singulares las siguientes operaciones:

1. Las transmisiones de viviendas que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda hipotecaria.
2. Las transmisiones de viviendas que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial.
3. Las transmisiones de edificios residenciales, con un mínimo de cinco viviendas, cuando se transmita un porcentaje igual o superior al 80 % de dicho edificio
4. Las transmisiones de 10 o más viviendas y sus anejos.

En estos últimos dos casos, los derechos de tanteo y retracto se aplican aunque la transmisión se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

¿Una vivienda no protegida estaría sometida a los derechos de tanteo y retracto?

Únicamente cuando esa vivienda sea transmitida en cualquiera de los supuestos contemplados como “transmisiones singulares” y, además, se encuentre ubicada en alguna de las Áreas de necesidad de Viviendas (ANHA) declaradas por la Generalitat.

¿Qué es una dación en pago?

La dación en pago es la acción por la que se transmite la titularidad de un bien con el objeto de extinguir una deuda pendiente de pago.

¿Qué es adquirir una vivienda mediante dación en pago?

Toda adquisición de vivienda en la que la persona propietaria la transmite con el propósito de saldar una deuda hipotecaria con la entidad acreedora.

Esta adquisición puede hacerse bien directamente por parte de la entidad acreedora o bien indirectamente por una sociedad vinculada a la entidad acreedora a través cualquier operación que suponga la extinción del saldo deudor.

¿Qué viviendas adquiridas mediante dación en pago están sujetas a tanteo y retracto?

Están sujetas a tanteo y retracto las transmisiones de todas las viviendas adquiridas por dación en pago a partir del 21 de abril de 2005 ubicadas en una Área de Necesidad de Vivienda (ANHA), con independencia de si quien adquirió por dación en pago es la actual persona transmitente u otra propietaria posterior.

¿Qué es una ejecución hipotecaria?

Es un procedimiento que se desarrolla delante de la jueza o del juez en el que el acreedor (generalmente, un banco) hace efectivo el cobro del crédito/préstamo hipotecario pendiente de pago mediante la subasta del bien inmueble (generalmente, la vivienda) dado en garantía hipotecaria.

¿Qué es adquirir una vivienda en un procedimiento de ejecución hipotecaria?

Toda adquisición de vivienda que se realice como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria y ello con independencia de quien resulte ser la persona adquirente final.

Es decir, a los efectos de determinar si una vivienda ha sido adquirida en un procedimiento de ejecución hipotecaria resulta irrelevante que la persona adquirente resultara ser la persona licitadora (persona que puja en la subasta) la persona acreedora ejecutante (persona con quien se tiene la deuda) o la persona cesionaria del remate (persona a cuyo favor la entidad acreedora cede la vivienda a cambio de un precio).

¿Qué viviendas adquiridas en un procedimiento de ejecución hipotecaria están sujetas a tanteo y retracto?

Están sujetas a tanteo y retracto las transmisiones de todas las viviendas adquiridas en un procedimiento de ejecución hipotecaria a partir del 21 de abril de 2005 ubicadas en una Área de Necesidad de Vivienda (ANHA), con independencia de si quien adquirió en un procedimiento de ejecución hipotecaria es la actual persona transmitente u otra propietaria posterior.

¿Qué es una venta extrajudicial?

Es un procedimiento que se desarrolla delante de la notaria o del notario en el que la persona acreedora (generalmente, un banco) hace efectivo el cobro del crédito/préstamo hipotecario pendiente de pago mediante la subasta del bien inmueble (generalmente, la vivienda) dado en garantía hipotecaria para su posterior venta forzosa.

¿Qué es adquirir una vivienda mediante venta extrajudicial?

Toda adquisición de vivienda que se realice como consecuencia de un procedimiento de venta extrajudicial y ello con independencia de quien resulte ser la persona adquirente final.

Es decir, a los efectos de determinar si una vivienda ha sido adquirida mediante venta extrajudicial resulta irrelevante quien ha resultado ser la persona adquirente.

¿Qué viviendas adquiridas mediante venta extrajudicial están sujetas a tanteo y retracto?

Están sujetas a tanteo y retracto las transmisiones de todas las viviendas adquiridas en un procedimiento de venta extrajudicial a partir del 21 de abril de 2005 ubicadas en una Área de Necesidad de Vivienda (ANHA), con independencia de si quien adquirió mediante venta extrajudicial es la actual persona transmitente u otra propietaria posterior.

¿Cómo puedo saber si la vivienda que quiero transmitir fue adquirida mediante dación en pago, ejecución hipotecaria o venta extrajudicial en algún momento previo?

Se puede solicitar una certificación en el Registro de la Propiedad.

¿Cómo se calcula si se transmite más de un 80% de un edificio?

El 80% de un edificio se calculará sobre la cuota de participación de cada uno de los inmuebles que conforman el edificio.

¿Cuánto tiempo duran los derechos de tanteo y retracto?

En el caso de viviendas protegidas, los derechos de tanteo y retracto titularidad la Generalitat estarán vigentes **durante todo el periodo de protección** de la vivienda. Si la vivienda deja de tener la condición de protegida la Generalitat perderá estos derechos, a no ser que la transmisión se encuentre en los supuestos de las transmisiones singulares.

En el caso de las transmisiones singulares, los derechos de tanteo y retracto estarán vigentes mientras las viviendas objeto de transmisión singular permanezcan ubicadas en las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA).

ÁREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA (ANHA)

¿Qué son las Áreas de necesidad de Viviendas (ANHA)?

Son todas aquellas áreas geográficas en las que existen dificultades para acceder a una vivienda. Las dificultades de acceso a una vivienda pueden deberse a un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

Estas áreas deben ser declaradas por la Generalitat, a iniciativa propia o de los municipios, y publicadas en el Catálogo de Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA) en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del Decreto ley.

Hasta que el Catálogo sea aprobado, los derechos de tanteo y retracto se aplicarán en las transmisiones singulares que tengan lugar en los municipios del listado incluido como anexo en el Decreto ley.

El Catálogo de ANHA se revisará periódicamente para mantener actualizadas las áreas de necesidad.

¿Afectan las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA) a las viviendas protegidas?

No. Las viviendas protegidas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat porque así lo determina su propio régimen de protección y con independencia de que se ubiquen o no en un Área de Necesidad de Viviendas (ANHA).

¿Quién declara las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA)?

Las áreas de necesidad de vivienda son declaradas por la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda.

La Conselleria competente en materia de vivienda elaborará y aprobará un Catálogo de áreas de necesidad de vivienda que podrá comprender todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda

resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

Además, los municipios podrán delimitar las áreas de necesidad de vivienda de su ámbito territorial para su inclusión en el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda.

¿Cómo puedo saber si la vivienda/s o edificio que quiero transmitir están ubicados en un Área de Necesidad de Viviendas (ANHA)?

Las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA) serán publicadas en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana tras su elaboración y aprobación. La norma prevé la declaración de estas áreas en un plazo de 6 meses.

Hasta entonces, las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA) son las que figuran en el Anexo I y Anexo II del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio.

PROCEDIMIENTO DE TANTEO Y RETRACTO

¿Quién debe notificar una transmisión de una vivienda sujeta a los derechos de tanteo y retracto?

Existen dos personas obligadas a notificar, cada una de ellas en dos momentos distintos:

- En un primer momento, y antes de efectuar la transmisión, la **persona propietaria** de la vivienda sujeta a tanteo y retracto debe notificar la transmisión que pretende realizar.
- En un segundo momento, una vez se haya efectuado la transmisión, es la **persona adquirente** de la vivienda sujeta a tanteo y retracto quien debe notificar la operación realizada.

¿Cuál es el plazo para notificar una transmisión de una vivienda sujeta a los derechos de tanteo y retracto?

La **persona propietaria** de la vivienda sujeta a tanteo y retracto debe notificar la transmisión que pretende realizar en cualquier momento previo a efectuar la transmisión. No obstante, conviene cursar la notificación con la mayor anticipación posible ya que la administración dispone de hasta 60 días para contestar.

La **persona adquirente** de la vivienda sujeta a tanteo y retracto debe notificar la operación realizada en el plazo de 15 días naturales a contar desde la misma.

¿A quien debo notificar esa transmisión?

La notificación debe realizarse a la **Conselleria competente en materia de vivienda**. En la actualidad, a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

¿Dónde puedo presentar la notificación presencialmente?

En cualquier oficina PROP de la Generalitat, así como por cualquiera de los medios previstos en la ley de procedimiento administrativo, como por ejemplo:

- a) En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan.
- b) En los registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas, a la de cualquier Administración de las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares, a los

Ayuntamientos de los Municipios a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o a la del resto de las entidades que integran la Administración Local si, en este último caso, se hubiese suscrito el oportuno convenio.

- c) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- d) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Y preferentemente en:

REGISTRO DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA
BIOCLIMÁTICA - VALENCIA
C/ GREGORIO GEA, 27
46009 València

REGISTRO DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA
BIOCLIMÁTICA - ALICANTE
AVDA. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante

REGISTRO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y
VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO - CASTELLÓN
AVDA. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana

¿Puede tramitarse telemáticamente?

Sí, la notificación telemática puede hacerse a través de los siguientes enlaces:

- Notificación de transmisión de vivienda protegida de promoción privada:
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=2731&version=amp
- Notificación de transmisión de vivienda protegida de promoción pública:
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=20410
- Notificación de transmisión de transmisiones singulares ubicadas en las áreas ANHA. La notificación podrá realizarse a través del trámite Z - Solicitud general de iniciación y tramitación telemática de procedimientos de Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, al que podrá acceder desde el siguiente enlace:
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=20458&version=red

¿Qué documentación debo presentar cuando notifique una transmisión de una vivienda sujeta a los derechos de tanteo y retracto?

La notificación de la voluntad de transmitir una vivienda protegida o una vivienda incluida en cualquiera de los supuestos denominados transmisiones singulares deberá especificar los siguientes datos:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado de cargas y estado de ocupación.

- c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada, salvo que la transmisión sea a título gratuito.
- d) Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo uno respecto de las transmisiones gratuitas inter vivos a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada. Así mismo, se indicará si la persona interesada en la adquisición se encuentra en alguna situación de vulnerabilidad.
- e) Cualquier otra condición esencial de la transmisión.

La notificación de las circunstancias anteriores deberá ir acompañada de los correspondientes documentos acreditativos.

¿Debo pagar una tasa?

Únicamente deben abonar una tasa las notificaciones de transmisión de viviendas protegidas.

¿Qué tasas se deben pagar y cómo hacer su pago las personas titulares de viviendas protegidas?

El importe de la tasa se calcula de acuerdo con lo que establece la Ley 20/2017, de 28 de diciembre, de la Generalitat, de tasas -capítulo IV, del título XXXIII- (DOGV nº 8202, de 30/12/2017).

El cálculo lo realizarán las Direcciones Territoriales de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

No obstante, si deseas conocer el sistema de cálculo previsto en la Ley, es el siguiente:

El tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública conlleva el pago de una tasa del 0,05 por 100 del resultado de multiplicar la superficie útil de la vivienda o viviendas y, en su caso, anejos (garaje, trastero u otros), por el módulo de venta aplicable a la zona geográfica correspondiente a dichas edificaciones.

¿En qué plazo contesta la administración ante una comunicación de una transmisión sujeta a los derechos de tanteo y retracto?

La Generalitat contestará a la mayor brevedad posible. No obstante, dispone de hasta 60 días naturales para comunicar si ejercerá o no sus derechos de tanteo y/o retracto.

El plazo de 60 días se inicia a partir del día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la Conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión.

¿Qué pasa si la notificación que realizo es incompleta o tiene algún defecto?

Si la notificación efectuada fuese incompleta o defectuosa, la administración podrá requerir a la persona que notificó para que la complete o la corrija en el plazo de subsanación que le indique.

Téngase en cuenta que entretanto quedará en suspenso el plazo de 60 días naturales para el ejercicio del derecho de tanteo o retracto.

¿Qué obligaciones de colaboración tengo como propietaria o propietario de la vivienda una vez he notificado la voluntad de transmitir o la adquisición efectuada?

La persona propietaria de la vivienda sujeta a tanteo o retracto debe facilitar el acceso a la misma para su correspondiente valoración por parte de la Generalitat, cuando así fuere requerida.

¿Cómo sabré si la Generalitat ha decidido ejercer los derechos de tanteo y retracto?

El ejercicio del derecho de **tanteo** se comunicará mediante notificación fehaciente a la persona transmitente.

El ejercicio del derecho de **retracto** se comunicará mediante notificación fehaciente a la persona adquirente u organismo que hubiera realizado la adjudicación.

Ambas notificaciones comprenderán, al menos, el siguiente **contenido**:

- a) La indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

¿Qué sucede si transcurre el plazo máximo que tiene la Generalitat para ejercer el derecho de tanteo?

Transcurrido el plazo previsto sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho tanteo, la persona titular podrá transmitir la vivienda en las mismas condiciones que hubieren sido notificadas y, en el caso de viviendas protegidas, respetando en todo caso el régimen que les resulte de aplicación.

¿Cuándo podrá ejercer la Generalitat el derecho de retracto sobre una vivienda?

La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en el Decreto ley 6/2020.

Y, en todo caso, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se haya realizado la notificación prevista al transmitente para el ejercicio del tanteo o cuando, habiéndose realizado, se hubiere denegado por parte de la Generalitat la autorización de transmisión de la vivienda de protección pública.
- b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.
- c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberatorios derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda. Esto es, en el plazo de seis meses desde que se realizó la notificación de la voluntad de transmitir y esta no se produjo.
- d) Cuando se haya producido la transmisión antes de que transcurra el plazo del que dispone la Generalitat para el ejercicio del derecho de tanteo.
- e) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

¿Qué sucede si transcurre el plazo máximo que tiene la Generalitat para ejercer el derecho de retracto?

Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de retracto sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá **renunciado** el ejercicio del mismo respecto de la transmisión notificada.

PARTICIPACIÓN DE LOS MUNICIPIOS, ORGANIZACIONES SOCIALES Y PERSONAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL TANTEO Y RETRACTO

¿La Generalitat puede ceder los derechos de tanteo y retracto?

Sí, la Generalitat podrá ceder los derechos de adquisición preferente **al municipio donde radique la vivienda** objeto de tanteo o retracto, que podrá ejercerlos directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

En estos casos, el municipio desarrollará de manera autónoma todo el procedimiento administrativo para adquirir por tanteo y retracto viviendas ubicadas en su ámbito territorial.

¿La Generalitat puede ejercer los derechos de tanteo y retracto a favor de los municipios?

Sí, la Generalitat podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto a favor de un ente local o cualquier ente del sector público institucional autonómico o local con competencias en materia de vivienda.

En estos casos, la Generalitat asumirá el desarrollo del procedimiento administrativo para facilitar al municipio la adquisición por tanteo y retracto viviendas ubicadas en su ámbito territorial.

¿La Generalitat puede ejercer los derechos de tanteo y retracto a favor de organizaciones sociales?

Sí, la Generalitat podrá ejercer estos derechos a favor de entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad.

¿La Generalitat puede ejercer los derechos de tanteo y retracto a favor de organizaciones sociales?

Sí, la Generalitat podrá ejercer estos derechos a favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda y a favor de personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda de protección pública.

¿Qué significa tener consolidado un derecho subjetivo?

Se entiende que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.