

GUIA INFO HABITATGE PÚBLIC
DECRET LLEI 6/2020, DE 5 DE JUNY, DEL CONSELL

QUÈ ÉS I PER A QUÈ SERVEIX TANTEIG I EL RETRACTE?

Què són els drets de tanteig i retracte?

Els drets de tanteig i retracte són drets d'adquisició preferent. Aquests drets permeten al seu titular adquirir un bé amb preferència a qualsevol altra persona que estiguera interessada en l'adquisició del mateix i sempre en les mateixes condicions oferides (preu, forma de pagament, etc.).

En el tanteig, la preferència d'adquisició s'exercita abans que es realitzi la transmissió del bé i, per tant, abans que se celebri l'operació que s'haguera projectat, les condicions de la qual hauran de ser respectades.

En el retracte, la preferència d'adquisició s'exercita després que es realitzi la transmissió del bé, deixant sense efecte l'operació que s'haguera celebrat i abonant el mateix preu que s'haguera pagat.

Què significa que la Generalitat siga titular dels drets de tanteig i retracte respecte d'un habitatge?

Que la Generalitat siga titular dels drets de tanteig i retracte respecte d'un habitatge implica que quan l'habitatge vaja a transmetre's (venda, donació, etc.), la Generalitat podrà adquirir-lo amb preferència a qualsevol persona interessada.

HABITATGES SUBJECTES A TANTEIG I EL RETRACTE

Quins habitatges estan afectats pels drets de tanteig i retracte?

Els habitatges afectats són els habitatges protegits quan el seu règim de protecció el preveja. A més, estaran específicament subjectes determinats habitatges lliures quan es donen una sèrie de requisits vinculats amb les operacions de transmissió d'aquests (els anomenats supòsits de transmissions singulars).

En quins supòsits no podrà exercir la Generalitat els drets de tanteig i retracte?

Encara que l'habitatge a transmetre estiga subjecte als drets de tanteig i retracte, la Generalitat no podrà exercir aquests drets en els següents supòsits:

1. Transmissions mortis causa (herències).
2. Transmissions gratuïtes inter vivos a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament acreditada, llevat que l'habitatge no vaja a ser destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular quan es tracte d'un habitatge protegit.
3. Aportacions per qualsevol títol de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanyos o a qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.
4. Adjudicacions a qualsevol dels cònjuges en cas d'acordar-se la dissolució de la societat a guanyos o de qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.

Cal notificar la transmissió del meu habitatge encara que es tracte d'un supòsit en el qual la Generalitat no pot exercir els drets de tanteig i retracte?

Únicament s'ha de notificar quan es tracte d'una transmissió subjecta a tanteig i retracte, però excepcionalment per complir amb algun dels requisits previstos en la norma (supòsit subjecte, però exempt).

Les transmissions no subjectes, no han de notificar-se.

Quines són les transmissions no subjectes a tanteig i retracte?

En el cas **d'habitatges protegits**, no estan subjectes a tanteig i retracte les següents transmissions:

- La transmissió mortis causa (herències).
- La transmissió d'habitatges de protecció pública quan haja finalitzat el període de vigència del règim de protecció que corresponga.
- La transmissió d'habitatges de protecció pública de Promoció Pública quan el règim de protecció no establisca els drets d'adquisició preferent a favor de l'administració.
- La transmissió d'habitatges de protecció pública de Promoció Privada quan la data de qualificació definitiva siga anterior al 21 d'abril de 2005.
- La transmissió d'habitatges o edificis protegits no situats dins del territori de la Comunitat Valenciana.

En el cas de **transmissions singulars**, no estan subjectes a tanteig i retracte les següents transmissions:

- La transmissió mortis causa (herències).
- La transmissió d'habitatges o edificis no situats en municipis inclosos en les Àrees de Necessitat d'Habitatge (ANHA), o en el seu cas, en les seues àrees d'influència.
- La transmissió d'habitatges o edificis que han sigut adquirits abans del 21 d'abril de 2005.
- La transmissió d'habitatges o edificis no situats dins del territori de la Comunitat Valenciana.

Totes aquestes transmissions no subjectes no han de notificar-se.

Quines són les transmissions subjectes a tanteig i retracte, però excepcionades de la seua aplicació?

En el cas **d'habitatges protegits**, estan subjectes a tanteig i retracte, però excepcionades, les següents transmissions:

- Les transmissions gratuïtes inter vivos (donacions) d'un habitatge a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament acreditada, en les quals l'habitatge serà destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular.
- L'aportació per qualsevol títol de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanys o a qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.
- L'adjudicació d'un habitatge a qualsevol dels integrants de la societat a guanys en cas d'acordar-se la seua dissolució.
- La transmissió d'un habitatge que tinga el seu origen en actes d'extinció del condomini.

En el cas de **transmissions singulars**, estan subjectes a tanteig i retracte, però excepcionades, les següents transmissions:

- Les transmissions gratuïtes inter vivos (donacions) d'un habitatge a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament acreditada, en les quals l'habitatge serà destinada a residència habitual i permanent de la nova persona titular.
- L'aportació per qualsevol títol de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanys o a qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger.
- L'adjudicació d'un habitatge a qualsevol dels integrants de la societat a guanys en cas d'acordar-se la seua dissolució.
- La transmissió d'un habitatge que tinga el seu origen en actes d'extinció del condomini.
- La transmissió d'un habitatge quan concórreguen altres drets d'adquisició preferent de caràcter legal i aquests hagen sigut exercits per altres administracions públiques o terceres persones al favor de les quals estigueren establits.

Aquestes transmissions subjectes han de notificar-se indicant l'excepció que se'ls aplica.

Tots els habitatges protegits estan afectats pels drets de tanteig i retracte?

No, únicament estan subjectes a tanteig i retracte els habitatges el règim de protecció dels quals, legal o contractual, així ho contemple.

- En el cas d'habitatges protegits de **promoció privada**, estan subjectes a tanteig i retracte tots els habitatges qualificats després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

- En el cas d'habitatges protegits de **promoció pública**, estan subjectes a tanteig i retracte tots els habitatges el règim de protecció dels quals prevera els citats drets en la seua normativa reguladora o en els contractes d'adquisició formalitzats.

Què són les transmissions singulars?

Es denomina “transmissions singulars” a determinades operacions de transmissió d'habitatges no protegits que poden donar lloc a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per part de la Generalitat.

Perquè sorgisquen els drets de tanteig i retracte en aquestes transmissions és necessari que es realitzen respecte d'habitatges situats en les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA).

En particular, tenen la consideració de transmissions singulars les següents operacions:

1. Les transmissions d'habitatges que hagueren sigut adquirides mitjançant dació en paga de deute hipotecari.
2. Les transmissions d'habitatges que hagueren sigut adquirides en un procés judicial d'execució hipotecària o en un procediment de venda extrajudicial.
3. Les transmissions d'edificis residencials, amb un mínim de cinc habitatges, quan es transmeta un percentatge igual o superior al 80% d'aquest edifici.
4. Les transmissions de 10 o més habitatges i els seus annexos.

En aquests últims dos casos, els drets de tanteig i retracte s'apliquen encara que la transmissió es realitzi mitjançant la venda d'accions o participacions socials de mercantils l'objecte social de les quals estiga vinculat amb l'activitat immobiliària.

Un habitatge no protegit pot estar sotmés als drets de tanteig i retracte?

Únicament quan aquest habitatge siga transmés en qualsevol dels supòsits contemplats com a “transmissions singulars” i, a més, estiga situada en alguna de les Àrees de necessitat d'Habitatges (ANHA) declarades per la Generalitat.

Què és una dació en pagament?

La dació en pagament és l'acció per la qual es transmet la titularitat d'un bé a fi d'extingir un deute pendent de pagament.

Què és adquirir un habitatge mitjançant dació en pagament?

Tota adquisició d'habitatge en la qual la persona propietària la transmet amb el propòsit de saldar un deute hipotecari amb l'entitat creditora.

Aquesta adquisició pot fer-se bé directament per part de l'entitat creditora o bé indirectament per una societat vinculada a l'entitat creditora a través qualsevol operació que supose l'extinció del saldo deutor.

Quins habitatges adquirits mitjançant dació en pagament estan subjectes a tanteig i retracte?

Estan subjectes a tanteig i retracte les transmissions de tots els habitatges adquirits per dació en pagament a partir del 21 d'abril de 2005 que estiguen situats en una Àrea de Necessitat d'Habitatge (ANHA), amb independència de si qui va adquirir per dació en pagament és l'actual persona transmissor o una altra propietària posterior.

Què és una execució hipotecària?

És un procediment que es desenvolupa davant de la jutgessa o del jutge en el qual el creditor (generalment, un banc) fa efectiu el cobrament del crèdit/préstec hipotecari pendent de pagament mitjançant la subhasta del bé immoble (generalment, l'habitatge) donat en garantia hipotecària.

Què és adquirir un habitatge en un procediment d'execució hipotecària?

Tota adquisició d'habitatge que es realitzi com a conseqüència d'un procediment d'execució hipotecària i això amb independència de qui resulte ser la persona adquirent final.

És a dir, a l'efecte de determinar si un habitatge ha sigut adquirit en un procediment d'execució hipotecària, resulta irrellevant que la persona adquirent resultara ser la persona licitadora (persona que licita en la subhasta) la persona creditora executant (persona amb qui es té el deute) o la persona cessionària de la rematada (persona al favor de la qual l'entitat creditora cedeix l'habitatge a canvi d'un preu).

Quins habitatges adquirits en un procediment d'execució hipotecària estan subjectes a tanteig i retracte?

Estan subjectes a tanteig i retracte les transmissions de tots els habitatges adquirits en un procediment d'execució hipotecària a partir del 21 d'abril de 2005 que estiguen situats en una Àrea de Necessitat d'Habitatge (ANHA), amb independència de si qui va adquirir en un procediment d'execució hipotecària és l'actual persona transmissor o una altra propietària posterior.

Què és una venda extrajudicial?

És un procediment que es desenvolupa davant de la notària o del notari en el qual la persona creditora (generalment, un banc) fa efectiu el cobrament del crèdit/préstec hipotecari pendent de pagament mitjançant la subhasta del bé immoble (generalment, l'habitatge) donat en garantia hipotecària per a la seua posterior venda forçosa.

Què és adquirir un habitatge mitjançant venda extrajudicial?

Tota adquisició d'habitatge que es realitzi com a conseqüència d'un procediment de venda extrajudicial i això amb independència de qui resulte ser la persona adquirent final.

És a dir, a l'efecte de determinar si un habitatge ha sigut adquirida mitjançant venda extrajudicial resulta irrellevant qui ha resultat ser la persona adquirent.

Quins habitatges adquirits mitjançant venda extrajudicial estan subjectes a tanteig i retracte?

Estan subjectes a tanteig i retracte les transmissions de tots els habitatges adquirits com a conseqüència d'un procediment de venda extrajudicial a partir del 21 d'abril de 2005 que estiguen situats en una Àrea de Necessitat d'Habitatge (ANHA), amb independència de si qui va adquirir per venda extrajudicial és l'actual persona transmissor o una altra propietària posterior.

Com puc saber si l'habitatge que vull transmetre va ser adquirida mitjançant dació en pagament, execució hipotecària o venda extrajudicial en algun moment previ?

Es pot sol·licitar una certificació en el Registre de la Propietat.

Com es calcula si es transmet més d'un 80% d'un edifici?

El 80% d'un edifici es calcularà sobre la quota de participació de cadascun dels immobles que conformen l'edifici.

Quina duració tenen els drets de tanteig i retracte?

En el cas d'habitatges protegits, els drets de tanteig i retracte titularitat de la Generalitat estaran vigents **durant tot el període de protecció** de l'habitatge. Si l'habitatge deixa de tindre la condició de protegit, la Generalitat perdrà aquests drets, llevat que la transmissió es trobe en els supòsits de les transmissions singulars.

En el cas de les transmissions singulars, els drets de tanteig i retracte estaran vigents mentre els habitatges objecte de transmissió singular romanguen situats en les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA).

ÀREES DE NECESSITAT D'HABITATGE (ANHA)

Què són les Àrees de necessitat d'Habitatges (ANHA)?

Són totes aquelles àrees geogràfiques en les quals existeixen dificultats per a accedir a un habitatge. Les dificultats d'accés a un habitatge poden deure's a un fenomen social, econòmic, demogràfic, geogràfic, climatològic o de salut pública.

Aquestes àrees han de ser declarades per la Generalitat, a iniciativa pròpia o dels municipis, i publicades en el Catàleg d'Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA) en el termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor del Decret llei.

Fins que el Catàleg siga aprovat, els drets de tanteig i retracte s'aplicaran en les transmissions singulars que tinguen lloc en els municipis del llistat inclòs com a annex en el Decret llei.

El Catàleg d'ANHA es revisarà periòdicament per a mantindre actualitzades les àrees de necessitat.

Afecten les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA) als habitatges protegits?

No. Els habitatges protegits estan subjectes als drets de tanteig i retracte de la Generalitat perquè així ho determina el seu propi règim de protecció i amb independència que se situen o no en una Àrea de Necessitat d'Habitatges (ANHA).

Qui declara les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA)?

Les àrees de necessitat d'habitatge són declarades per la Generalitat, a través de la Conselleria competent en matèria d'habitatge.

La Conselleria competent en matèria d'habitatge elaborarà i aprovarà un Catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge que podrà comprendre totes aquelles àrees en les quals l'accés a l'habitatge resulte afectat negativament per un fenomen social, econòmic, demogràfic, geogràfic, climatològic o de salut pública.

A més, els municipis podran delimitar les àrees de necessitat d'habitatge del seu àmbit territorial per a la seua inclusió en el Catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge.

Com puc saber si l'habitatge/s o edifici que vull transmetre estan situats en una Àrea de Necessitat d'Habitatges (ANHA)?

Les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA) seran publicades en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana després de la seua elaboració i aprovació. La norma preveu la declaració d'aquestes àrees en un termini de 6 mesos.

Fins llavors, les Àrees de Necessitat d'Habitatges (ANHA) són les que figuren en l'Annex I i Annex II del Decret llei 6/2020, de 5 de juny.

PROCEDIMENT DE TANTEIG I RETRACTE

Qui ha de notificar una transmissió d'un habitatge subjecte als drets de tanteig i retracte?

Existeixen dues persones obligades a notificar, cadascuna d'elles en dos moments diferents:

- En un primer moment, i abans d'efectuar la transmissió, la **persona propietària** de l'habitatge subjecte a tanteig i retracte ha de notificar la transmissió que pretén realitzar.
- En un segon moment, una vegada s'haja efectuat la transmissió, és **la persona adquirent** de l'habitatge subjecte a tanteig i retracte qui ha de notificar l'operació realitzada.

Quin és el termini per a notificar una transmissió d'un habitatge subjecte als drets de tanteig i retracte?

La **persona propietària** de l'habitatge subjecte a tanteig i retracte ha de notificar la transmissió que pretén realitzar en qualsevol moment previ a efectuar la transmissió. No obstant això, convé cursar la notificació amb la major anticipació possible ja que l'administració disposa de fins a 60 dies per a contestar.

La **persona adquirent** de l'habitatge subjecte a tanteig i retracte ha de notificar l'operació realitzada en el termini de **15 dies naturals** a comptar des d'aquesta.

A qui he de notificar aquesta transmissió?

La notificació ha de realitzar-se a la **Conselleria competent en matèria d'habitatge**. En l'actualitat, a la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

On puc presentar la notificació presencialment?

En qualsevol oficina PROP de la Generalitat, així com per qualsevol dels mitjans previstos en la llei de procediment administratiu, com per exemple:

- a) Als registres dels òrgans administratius a què es dirigeixen.
- b) Als registres de qualsevol òrgan administratiu, que pertanga a l'Administració general de l'Estat, a la de qualsevol administració de les comunitats autònomes, a la de qualsevol administració de les

diputacions provincials, capítols i consells insulars, als ajuntaments dels municipis a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, o a la de la resta de les entitats que integren l'Administració local si, en aquest últim cas, s'haguera subscrit l'oportú conveni.

- c) A les oficines de Correus, en la forma que reglamentàriament s'establisca.
- d) A les representacions diplomàtiques o oficines consulars d'Espanya a l'estranger.
- e) En qualsevol altre que establisquen les disposicions vigents.

I, preferentment, en:

REGISTRE DEL SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA
- VALÈNCIA
C/ GREGORI GEA, 27
46009 València

REGISTRE DEL SERVEI TERRITORIAL D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA
- ALACANT
AV. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante

REGISTRE DE LA DIRECCIÓ TERRITORIAL D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I
VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI - CASTELLÓ
AV. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana

Pot tramitar-se telemàticament?

Sí, la notificació telemàtica pot fer-se a través dels següents enllaços:

- Notificació de transmissió d'habitatge protegit de promoció privada: https://www.gva.es/va/inicio/procedimientos?id_proc=2731&version=amp

- Notificació de transmissió d'habitatge protegit de promoció pública: https://www.gva.es/va/inicio/procedimientos?id_proc=20410

- Notificació de transmissió singular situada en les àrees ANHA. La notificació podrà realitzar-se a través del tràmit Z - Sol·licitud general d'iniciació i tramitació telemàtica de procediments de Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, al qual podrà accedir des del següent enllaç: https://www.gva.es/va/inicio/procedimientos?id_proc=20458&version=red

Quina documentació he de presentar quan notifique una transmissió d'un habitatge subjecte als drets de tanteig i retracte?

La notificació de la voluntat de transmetre un habitatge protegit o un habitatge inclòs en qualsevol dels supòsits denominats transmissions singulars haurà d'especificar les següents dades:

- a) Dades de la persona titular o persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.
- b) Dades d'identificació de l'habitatge i, en el seu cas, dels seus annexos, incloent l'estat de càrregues i estat d'ocupació.
- c) Preu de la transmissió i forma de pagament projectada, llevat que la transmissió siga a títol gratuït.

- d) Dades de la persona interessada en l'adquisició, amb referència expressa al compliment dels requisits exigits per a accedir a l'habitatge, sense perjudici del que es disposa en l'apartat tercer de l'article un respecte de les transmissions gratuïtes *inter vivos* a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament acreditada. Així mateix, s'indicarà si la persona interessada en l'adquisició es troba en alguna situació de vulnerabilitat.
- e) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.

La notificació de les circumstàncies anteriors haurà d'anar acompanyada dels corresponents documents acreditatius.

He de pagar una taxa?

Únicament han d'abonar una taxa les notificacions de transmissió d'habitatges protegits.

Quines taxes s'han de pagar i com fer el seu pagament les persones titulars d'habitatges protegits?

L'import de la taxa es calcula d'acord amb el que estableix la Llei 20/2017, de 28 de desembre, de la Generalitat, de taxes -capítol IV, del títol XXXIII- (DOGV núm. 8202, de 30/12/2017).

El càlcul el realitzaran les Direccions Territorials d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.

No obstant això, si desitges conèixer el sistema de càlcul previst en la Llei, és el següent:

El tanteig i retracte sobre habitatges de protecció pública comporta el pagament d'una taxa del 0,05 per 100 del resultat de multiplicar la superfície útil de l'habitatge o habitatges i, en el seu cas, annexos (garatge, traster o altres), pel mòdul de venda aplicable a la zona geogràfica corresponent a aquestes edificacions.

En quin termini contesta l'administració davant una comunicació d'una transmissió subjecta als drets de tanteig i retracte?

La Generalitat contestarà com més prompte millor. No obstant això, disposa de fins a 60 dies naturals per a comunicar si exercitarà o no els seus drets de tanteig i/o retracte.

El termini de 60 dies s'inicia a partir de l'endemà a aquell en què haja tingut entrada en el registre general de la Conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la transmissió.

Què passa si la notificació que realitze és incompleta o té algun defecte?

Si la notificació efectuada estiguera incompleta o defectuosa, l'administració podrà requerir a la persona que va notificar perquè la complete o la corregisca en el termini d'esmena que li indique.

Tinga's en compte que entretant quedarà en suspens el termini de 60 dies naturals per a l'exercici del dret de tanteig o retracte.

Quines obligacions de col·laboració tinc com a propietària de l'habitatge una vegada he notificat la voluntat de transmetre o l'adquisició efectuada?

La persona propietària de l'habitatge subjecte a tanteig o retracte ha de facilitar l'accés a la mateixa per a la seua corresponent valoració per part de la Generalitat, quan així fóra requerida.

Com sabré si la Generalitat ha decidit exercir els drets de tanteig i retracte?

L'exercici del dret de **tanteig** es comunicarà mitjançant notificació fefaent a la persona transmissent.

L'exercici del dret de **retracte** es comunicarà mitjançant notificació fefaent a la persona adquirent o organisme que haguera realitzat l'adjudicació.

Totes dues notificacions comprendran, almenys, el següent contingut:

- a) La indicació per part de la Generalitat de si el dret s'exercita en benefici propi o a favor de tercera persona.
- b) Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- c) El preu a satisfer amb indicació de la partida pressupostària.

Què succeeix si transcorre el termini màxim que té la Generalitat per a exercir el dret de tanteig?

Transcorregut el termini previst sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret tanteig, la persona titular podrà transmetre l'habitatge a les mateixes condicions que hagueren sigut notificades i, en el cas d'habitatges protegits, respectant en tot cas el règim que els resulte d'aplicació.

Quan podrà exercir la Generalitat el dret de retracte sobre un habitatge?

La Generalitat podrà exercir el dret de retracte respecte dels habitatges que siguen transmeses infringint el que s'estableix en el Decret llei 6/2020.

I, en tot cas, en els següents suposats:

- a) Quan no s'haja realitzat la notificació prevista al transmissent per a l'exercici del tanteig o quan, havent-se realitzat, s'haguera denegat per part de la Generalitat l'autorització de transmissió de l'habitatge de protecció pública.
- b) Quan s'haja omés en la mateixa qualsevol dels requisits establits.
- c) Quan s'haja produït la transmissió després d'haver caducat els efectes deslliuradors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge. Això és, en el termini de sis mesos des que es va realitzar la notificació de la voluntat de transmetre i aquesta no es va produir.
- d) Quan s'haja produït la transmissió abans que transcorrega el termini del qual disposa la Generalitat per a l'exercici del dret de tanteig.
- e) Quan s'haja realitzat la transmissió en condicions diferents de les notificades.

Què succeeix si transcorre el termini màxim que té la Generalitat per a exercir el dret de retracte?

Transcorregut el termini previst per a l'exercici de retracte sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret, s'entendrà renunciat l'exercici del mateix respecte de la transmissió notificada.

PARTICIPACIÓ DELS MUNICIPIS, ORGANITZACIONS SOCIAL I PERSONES INSCRITES EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE EN EL TANTEIG I RETRACTE

La Generalitat pot cedir els drets de tanteig i retracte?

Sí, la Generalitat podrà cedir els drets d'adquisició preferent al municipi on radique l'habitatge objecte de tanteig o retracte, que podrà exercir-los directament o a través de qualsevol ens del sector públic institucional en qui haguera delegat les competències en matèria d'habitatge.

En aquests casos, el municipi desenvoluparà de manera autònoma tot el procediment administratiu per a adquirir per tanteig i retracte habitatges situats en el seu àmbit territorial.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte a favor dels municipis?

Sí, la Generalitat podrà exercir els drets de tanteig i retracte a favor d'un ens local o qualsevol ens del sector públic institucional autonòmic o local amb competències en matèria d'habitatge.

En aquests casos, la Generalitat assumirà el desenvolupament del procediment administratiu per a facilitar al municipi l'adquisició per tanteig i retracte habitatges situats en el seu àmbit territorial.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte a favor d'organitzacions socials?

Sí, la Generalitat podrà exercir aquests drets a favor d'entitats sense ànim de lucre que realitzen funcions d'inserció de col·lectius en situació de vulnerabilitat.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte a favor d'organitzacions socials?

Sí, la Generalitat podrà exercir aquests drets a favor d'entitats sense ànim de lucre que realitzen funcions d'inserció de col·lectius en situació de vulnerabilitat.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte a favor d'organitzacions socials?

Sí, la Generalitat podrà exercir aquests drets a favor de persones que hagueren consolidat un dret subjectiu respecte a l'habitatge i a favor de persones inscrites en el registre de demandants d'habitatge de protecció pública.

Què significa tindre consolidat un dret subjectiu?

S'entén que una persona té un dret subjectiu respecte d'un habitatge quan existisca una situació possessòria que satisfaga les seues necessitats vitals i que complisca amb la funció social de l'habitatge.