

MESA 4: GARANTIAS JURIDICAS DEL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS. RELATOR JULIO TEJEDOR BIELSA.
GARANTIAS JURIDICAS DEL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS

NORMA	ARTICULOS	COMENTARIOS
TANTEO Y RETRACTO		
<p>NORMA VIGENTE EN EUSKADI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LEY 7/1988 DE DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN TRANSMISIONES A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD. • DECRETO 103/1997 QUE DESARROLLA LEY 15 ABRIL 1988, DE DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN. • DECRETO 35/2002 DE RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y MEDIDAS FINANCIERAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO <p><i>Artículo 26: visado de los contratos</i></p> <p><i>Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vpo y anejos. • Transmisión solo a título oneroso. • 30 días para el tanteo y 60 para el retracto. • Precio tasado del tanteo y retracto (máximo de vpo). • Régimen de reembolso restrictivo (solo gastos necesarios que no sea posible retirar sin detrimento de la vivienda). • Papel clave de los notarios y registradores (DENEGACION DE ESCRITURA Y REGISTRO POR FALTA DE NOTIFICACION A LA ADMINISTRACION). • Posibilidad de tanteo y retracto a favor de cualquier entidad del sector público vasco. • Readjudicación de la vivienda según reglas generales de adjudicación de vpo • Acceso a financiación cualificada del nuevo titular. • <u>REGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO TEMPRANO, MAS QUE CORRECTO TÉCNICAMENTE, PERO NO USADO HASYA PRINCIPIOS DE LA PASADA DECADA.</u> • Se refuerza el régimen de la notificación, con una nueva regulación del VISADO DE LOS CONTRATOS DE SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA. • <u>LA CONJUNCIÓN DE NOTIFICACIÓN, VISADO, NOTARIOS, REGISTRADORES Y FUNCIONARIOS DEL GOBIERNO VASCO HACE QUE SE PUEDAN CONTROLAR TODAS LAS SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.</u>

	<p>(...)</p> <p>Lo dispuesto en el presente artículo es de aplicación a todas las viviendas con calificación de protección oficial vigente, independientemente de su sujeción a la Ley 7/1988, de 15 de abril de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • INSTRUCCIÓN A LOS DELEGADOS PROVINCIALES DE VIVIENDA DE EJERCICIO UNIVERSAL DEL TANTEO Y RETRACTO • ENCOMIENDA DE GESTIÓN A VISESA 2003 – 2009 • LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI <p>(...) las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.</p> <ul style="list-style-type: none"> • DECRETO 39/2008, DE RÉGIMEN JURÍDICO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y MEDIDAS FINANCIERAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO. <p>La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a Favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.</p> <p>Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco habrán de presentar ante la Delegación Territorial correspondiente copia de los contratos de compraventa de vivienda tasada municipal que se suscriban en promociones llevadas a cabo en su municipio a los efectos prevenidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco sobre el ejercicio subsidiario del derecho de tanteo y retracto en el plazo en el plazo máximo de un mes desde la presentación de dichos contratos ante el Ayuntamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Más que un novedoso régimen jurídico, hay una VOLUNTAD DE UTILIZACIÓN de uno existente desde 1988 y que casi no se había utilizado. • No se tantea a favor de la Administración, sino A FAVOR DE DEMANDANTE INSCRITO EN ETXEBIDE, con el consiguiente ahorro de dinero público (si las viviendas tanteadas y retractadas se colocan sin problemas, el coste de esta función se reduce casi a cero –stock-). • Adapta el tanteo y retracto a la proliferación de diferentes categorías de vivienda de protección pública. • Resume el estado de la cuestión 2008-2010.
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • ATRIBUCIÓN COMPETENCIAL A SPGVA 2009 HASTA LA FECHA. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>SE EMPIEZA A NO EJERCER EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DE FORMA UNIVERSAL</u> (en Vitoria-Gasteiz ya no se ejerce en el año 2011). ¿Adaptación a la realidad socio-económica o falla del sistema? • El problema (en buena medida solucionado) de las ejecuciones judiciales de vivienda.
<p>ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011</p>	<p>Artículo 63. Derechos de tanteo y retracto.</p> <p>1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles calificados de protección pública.</p> <p>2. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones inter-vivos o mortis causa, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.</p> <p>3. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho salvo que la vivienda no vaya destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario/a o que la capacidad económica del mismo/a sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también queda exceptuada de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.</p> <p>Artículo 64. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.</p> <p>El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, indicados en el artículo anterior, se efectuará por el Gobierno Vasco, conforme al procedimiento siguiente:</p> <p>a) El transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago si existiera y el resto de condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad del adquirente.</p> <p>b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla, en el plazo de tres días, a la administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria. En todo caso el adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicatario de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ley y normativa de desarrollo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extiende a locales e inmuebles calificados (y no solo viviendas de vpp y sus anejos). • Aclara: intervivos + mortis causa / gratuita + onerosa / voluntaria + ejecución patrimonial judicial. • Aclara: no incluye a descendientes, ascendientes, cónyuges y parejas de hecho (salvo que la vivienda no vaya a ser domicilio habitual o manifiesta falta de recursos). • No se conecta en el texto del anteproyecto de ley el VISADO con la NOTIFICACION. ¿Volvemos a la situación previa al 2002? ¿Notarios y registradores se deben limitar a comprobar notificación a la Administración, pero no exigir el visado? • Atiende la relación entre la Administración Autonómica tanteante y la Justicia en ejecuciones patrimoniales de vpp (la Administración de Justicia debe dar a conocer identidad del rematante y precio de remate para comprobar el cumplimiento de la normativa de vpp). Es claro que no hay competencia legislativa autonómica para regular la materia procesal e hipotecaria. Pero ¿Se aboca a la Justicia a una subasta judicial sin mejor postura? ¿Cómo resolver este asunto?

c) Si la citada Administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación del transmitente, siendo ésta defectuosa o incompleta, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación del adquirente, expresada en el párrafo anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto del incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del párrafo primero del apartado anterior.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto al transmitente como al adquirente.

Artículo 65. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección oficial y sus anejos.

1. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública, de los títulos de adquisición de las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal que ostenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado 1.c) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal que ostenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

3. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas de protección pública y sus anejos así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, sometidas al derecho de adquisición preferente de la Administración, que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

	<p>4. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.</p> <p>Artículo 66. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.</p> <p>1. El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y que habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.</p> <p>2. En el supuesto de transmisiones posteriores de viviendas y anejos inicialmente adquiridos con intervención del Fondo de Garantía y Compensación contemplado en la presente norma legal, el precio será el realmente abonado por el adquirente en la citada adquisición inicial con las actualizaciones y/o depreciaciones, en su caso, autorizadas reglamentariamente.</p> <p>Artículo 67. Adjudicación de las viviendas, y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.</p> <p>1. Las viviendas de protección pública y sus anejos así como los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, adquiridos por la Administración como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, mantendrán el régimen de protección pública de su calificación. En caso de vivienda de protección pública sometida a plazo de calificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco declarará su calificación permanente.</p> <p>2. La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de un ayuntamiento, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la administración autonómica o municipal, y en general de cualquier ente del sector público.</p> <p>3. Con respeto a la legalidad vigente en general y a las normas de adjudicación de las viviendas en particular, la Administración podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida.</p> <p>4. Cuando el Gobierno Vasco acuerde ejercitar estos derechos de adquisición preferente en beneficio de un ente del sector público, el ente beneficiario del derecho se hará cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y se someterá a los criterios que establezca el Gobierno Vasco tanto respecto al destino de la vivienda como a su posterior adjudicación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Precio de tanteo o retracto incluye DEPRECIACIONES por tiempo y estado de conservación (difícil relación con el nuevo régimen de diferentes precios de la vpp en función de los costes de la promoción y de la renta del adquirente). • Explicita que el TANTEO SUPONE CONVERSIÓN EN VPP CALIFICADA DE FORMA PERMANENTE. • Tanteo a favor de entidades del sector público + TANTEO A FAVOR DE INSCRITO EN ETXEVIDE. • Asume el coste y riesgo de la operación el ente del sector público en beneficio de quien se tantee y no la Administración competente para el tanteo. • EN TERMINOS GENERALES UNA REGULACION DEL TANTEO Y RETRACTO ACORDE CON LA HISTORIA NORMATIVA Y ADMINISTRATIVA RECIENTE DE EUSKADI. • INTERROGANTE SOBRE LA FALTA DE MENCION EN EL ANTEPROYECTO DEL VISADO Y SU CONEXIÓN CON LA NOTIFICACION Y TEMOR EN RELACION A LA CESACION DEL TANTEO EN ALAVA.
--	--	---

<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>TITULO VIII. GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>CAPITULO I. AMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>Artículo 130. Ámbito de aplicación</p> <p>1. Las Vivienda de Protección Pública adjudicadas por el procedimiento del artículo 57.1 de esta Ley por el Gobierno Vasco a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán objeto de venta forzosa en segundas y posteriores transmisiones.</p> <p>2. El sistema de tanteo y retracto se utilizará en segundas y posteriores transmisiones para las siguientes Viviendas de Protección Pública:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) las calificadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y antes de la entrada en vigor de esta Ley, con independencia de su procedimiento de adjudicación. b) las adjudicadas por parte de los Ayuntamientos y los promotores privados, cooperativas y otros agentes a través de los procedimientos del artículo 57, números 2, 3 y 4 de esta Ley con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. c) en general y todo tiempo, las que sean objeto de procedimientos de ejecución patrimonial por parte de los tribunales. 	<ul style="list-style-type: none"> • RÉGIMEN GENERAL: VENTA FORZOSA. <p><i>“Sorteos gubernamentales: el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco adjudicará a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide las siguientes viviendas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Las Vivienda de Protección Pública y los alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por el Gobierno Vasco.</i> b) <i>Las Vivienda de Protección Pública de promociones concertadas con la iniciativa privada.</i> c) <i>Las Viviendas de Protección Pública promovida por las sociedades públicas o privadas participadas directa o indirectamente por el Gobierno Vasco.</i> d) <i>Las Viviendas de Protección Pública para cuya promoción se haya suscrito convenio a fin de percibir ayudas públicas.</i> e) <i>En los demás casos cuando así lo establezca la normativa vigente o se suscriba convenio al efecto.</i> <ul style="list-style-type: none"> • RÉGIMEN EXCEPCIONAL: TANTEO Y RETRACTO. <p><i>Sorteos municipales: los Ayuntamientos adjudicarán por sus propios medios o a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide en los siguientes casos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por un Ayuntamiento.</i> b) <i>Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una sociedad pública municipal o por un organismo autónomo local.</i> c) <i>Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una empresa privada que haya suscrito convenio con una administración local.</i>
---	---	--

	<p>CAPITULO II. DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE</p> <p>Artículo 131. Concepto.</p> <p>La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de los suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública y de todas las Viviendas de Protección Pública.</p> <p>Artículo 132. Ámbito de actuación del derecho de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.</p> <p>1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las transmisiones onerosas de suelos, parcelas, solares con destino a Viviendas de Protección Pública.</p> <p>2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las Vivienda de Protección Pública y sus anejos en todos los casos de transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, en el caso de las viviendas de regulación autonómica en primera y única instancia y en el caso de las viviendas de regulación municipal en defecto de ejercicio del derecho por parte de los Ayuntamientos.</p> <p>3. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas de hecho. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales no tendrán la consideración de transmisión a los efectos del derecho de adquisición preferente.</p> <p>Artículo 133. Plazo de duración del derecho.</p> <p>La Administración gozará de los derechos de tanteo y retracto mientras los suelos estén calificados con destino a vivienda protegida y mientras la vivienda y anejos permanezcan dentro del régimen de Vivienda de Protección Pública.</p>	<p>3. <u>Sorteos de promotores privados</u>: los promotores privados adjudicarán las Vivienda de Protección Pública de su titularidad, salvo que sean promociones concertadas con las Administraciones Públicas, mediante sorteo ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo, salvo que opten por encomendar el sorteo y la adjudicación al Gobierno Vasco o a un Ayuntamiento, en cuyo caso serán consideradas adjudicaciones gubernamentales o municipales.</p> <p>4. <u>Sorteos de cooperativas</u>: las cooperativas que promuevan Vivienda de Protección Pública adjudicarán directamente mediante sorteo público ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tanteo y retracto de suelos, parcelas y solares con destino a vpp y todas las vpp. • Ejercicio del derecho de tanteo y retracto del GV, en el caso de las VIVIENDAS DE REGULACIÓN AUTONÓMICA en primera y única instancia y en el caso de LAS VIVIENDAS DE REGULACIÓN MUNICIPAL en defecto de ejercicio del derecho por parte de los Ayuntamientos.
--	---	--

	<p>Artículo 134. Precio de adquisición.</p> <p>1. En las transmisiones onerosas de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública el precio de adquisición para la Administración será el del límite máximo de precio establecido en el artículo 26 bis de esta Ley.</p> <p>2. En las transmisiones a título gratuito el precio de adquisición para la Administración será el del valor máximo legal de la vivienda y anejos.</p> <p>3. En las transmisiones a título oneroso, tanto voluntarias como derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, el precio de adquisición de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el de la transmisión objeto de tanteo o de retracto cuando este sea inferior al precio máximo legal de dichos bienes, y el precio máximo legal que le corresponde a la Vivienda de Protección Pública y anejos en el momento de la notificación del ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando aquel sea superior.</p> <p>Artículo 135. Procedimiento.</p> <p>1. Los y las propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenar, especificando, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión.</p> <p>2. Los y las propietarias de Viviendas de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenarlas, especificando, en el caso de las transmisiones a título oneroso, la identidad de la persona interesada en la adquisición, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión. En las transmisiones a título gratuito la comunicación incluirá los mismos extremos, sustituyendo el precio por el valor legal de la vivienda y anejos vinculados.</p> <p>3. Si el Gobierno Vasco no ejercitara el tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación completa y fehaciente se producirá la caducidad del derecho respecto a la transmisión notificada.</p> <p>4. Cuando no existiera notificación, ésta fuera defectuosa o incompleta, se produjera la transmisión antes de transcurrido el plazo de caducidad para ejercitar el tanteo, o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación de la transmisión, que deberá hacerse en todo caso, o desde que tuviera conocimiento de la transmisión del bien.</p> <p>5. El ejercicio de los derechos de adquisición preferente por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se acordará mediante Orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En dicha Orden se podrá acordar, asimismo, que el suelo o la vivienda la adquirirá una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, o bien un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, previo acuerdo.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Plazo de tanteo más amplio: 60 días.
--	--	--

	<p>Artículo 136. Oferta de venta a la Administración.</p> <p>1. Las personas propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública, así como Vivienda de Protección Pública que quieran enajenarlas podrán también notificar su intención de vender a la Administración.</p> <p>2. En estos casos bastará con poner en conocimiento del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco su voluntad de vender el suelo, parcela o solar o la vivienda y anejos a la Administración, con la única indicación de titular e identificación del inmueble.</p> <p>Artículo 137. Visado de los contratos.</p> <p>Todos los contratos de transmisión suelo con destino a Viviendas de Protección Pública o los contratos de transmisión o documentos de adjudicación de una Vivienda de Protección Pública y sus anejos deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco solicitando la obtención de autorización en forma de visado.</p> <p>Artículo 138. Subasta pública.</p> <p>1. Los procedimientos de ejecución patrimonial que afecten a los suelos con destino a Vivienda de Protección Pública o a las Viviendas de Protección Pública deberán respetar, en todo caso, el régimen legal que afecta a dichos suelos o a dichas viviendas.</p> <p>2. La celebración de la subasta deberá ser notificada a la Administración con plazo de alegaciones o, en su caso, personación</p> <p>3. En la convocatoria de la subasta deberá indicarse con claridad la sujeción del bien al régimen de Vivienda de Protección Pública, y, de forma expresa, la existencia de un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el precio máximo legal del bien en el momento de la ejecución, señalando que este será el precio máximo que podrá alcanzar el bien en la subasta.</p> <p>4. El acta de la subasta deberá remitirse al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, con indicación del precio alcanzado y la identidad del adquirente. Dicha comunicación tendrá carácter de notificación a los efectos del derecho de adquisición preferente.</p> <p>5. La Administración podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente por el precio señalado en el artículo 134 de esta Ley.</p> <p>Artículo 139. Control de Notarios y Registradores.</p> <p>1. Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato o documento de adjudicación de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no vaya debidamente autorizada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco mediante su visado, o, en su caso, se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OFERTA VOLUNTARIA (en el caso de tanteo y retracto, no confundir con venta forzosa, aunque el resultado sea el mismo). • Conexión entre NOTIFICACION de segunda y posterior transmisión y VISADO. • Ejecuciones de vpp en sede judicial: participación ex ante (alegaciones y personación) y no solo control ex post (que subsiste, pues siempre cabe el tanteo al final del proceso). • NOTARIOS / REGISTRADORES y el papel del VISADO administrativo en transmisiones de vpp.
--	--	---

2. Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad, del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 140. Ejercicio del derecho de tanteo.

1. Los propietarios de suelos con destino a Vivienda Protegida deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en los términos del artículo 135 de esta Ley su voluntad de enajenarlos.

2. Los efectos de la notificación caducarán a los dos meses. Cualquier transmisión que se efectúe transcurrido dicho plazo se entenderá hecha sin dicha notificación a los efectos, entre otros, del derecho de retracto.

3. Si la enajenación pretendida se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla a la Administración en el plazo de tres días, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria, a quien se advertirá de dicha notificación.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la recepción de la notificación. También podrá comunicar durante dicho plazo su renuncia al ejercicio del derecho, que caducará si no se ejecuta dentro del plazo establecido.

5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente hecha al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación. Se entenderá por notificación fehaciente la realizada conforme a lo establecido al respecto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

6. Reglamentariamente se determinará la forma y plazo del pago, que no podrá ser superior a cuatro meses contados desde la notificación del ejercicio de tanteo salvo que se pactara entre las partes un plazo superior.

Artículo 141. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de retracto en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se le haya notificado la transmisión de un suelo con destino a Vivienda de Protección Pública o de una Vivienda de Protección Pública y anejos
- b) Cuando se produzca la transmisión dentro del plazo que tiene la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.
- c) Cuando se produzca la transmisión una vez transcurrido el plazo de caducidad de la notificación hecha a la Administración.
- d) Cuando se produzca la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas a la Administración.

	<p>2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde que tuviera noticia de la transmisión de la Vivienda de Protección Pública y anejos.</p> <p>3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier intento de formalizar en escritura pública o inscribir en el Registro las transmisiones de suelos con destino a Viviendas de Protección Pública y de Viviendas de Protección Pública y sus anejos que no vayan acompañadas de la debida autorización del citado Departamento.</p> <p>Artículo 142. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos.</p> <p>1. Las Vivienda de Protección Pública y anejos adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente mantendrán el régimen legal bajo el cual fueron calificadas, pudiendo el Gobierno Vasco, en el caso de Vivienda de Protección Pública sometida a plazo de calificación, declarar su calificación indefinida.</p> <p>2. Para la adjudicación de dichas viviendas y anejos vinculados se utilizará, con carácter general, las listas de demandantes inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.</p> <p>3. En todo caso las personas adjudicatarias de estas viviendas deberán cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarias de una Vivienda de Protección Pública en los términos de la presente Ley.</p> <p>4. El régimen de uso y tenencia de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el mismo que tenía la vivienda adquirida como consecuencia del ejercicio por la Administración de los derechos de tanteo y retracto.</p> <p>5. Cuando la Administración acuerde ejercitar estos derechos en beneficio de una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, estos se harán cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y posteriormente procederá a enajenar la vivienda y anejos a la persona señalada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, seleccionada según lo establecido en el presente artículo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tanteo y retracto implican la CALIFICACIÓN INDEFINIDA de la vpp. • Readjudicación y Etxebide. • Asunción de coste por la entidad del sector público receptora y no por la entidad tanteante. • EVITAR QUE SE DEJASE DE APLICAR EL TANTEO Y RETRACTO SIN NECESIDAD DE MODIFICAR LA NORMATIVA, CON UNA SIMPLE CIRCULAR INTERNA. • TRATAR DE IMPONER LA VENTA FORZOSA COMO REGIMEN CON PRETENSIONES DE GENERALIDAD Y DEJAR EL TANTEO Y RETRACTO PARA LAS SITUACIONES QUE VIENEN DEL PASADO Y PARA LAS FUTURAS RELATIVAS A VPP DE REGULACION MUNICIPAL Y/O DE TITULARIDAD PRIVADA Y COOPERATIVA. • SE PARTE DE LA BASE DE QUE TODO SUELO DE VPP Y VVP DEBE PERMANECER EN EL TIEMPO DENTRO DEL CIRCUITO PUBLICO SIN EMERGER AL MERCADO. • SE ELEVA A RANGO DE LEY LA CONEXIÓN ENTRE NOTIFICACION Y VISADO ADMINISTRATIVO.
--	--	--

**NORMAS VIGENTES
OTRAS CCAA
(ARAGON)**

Novedades legislativas:

- LEY 1/2011, DE ACCESO A LA VIVIENDA DE CASTILLA-LA MANCHA (no regula la materia).
- LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA (no regula la materia).
- ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE GALICIA 2011 (artículos 77 y siguientes: regula el tanteo y retracto sobre la base de la notificación, excluyendo relaciones conyugales e incluyendo ejecuciones patrimoniales judiciales).
- LEY 10/2010 DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE NAVARRA (artículos 43 y siguientes, control y prevención del fraude; se regula el derecho de tanteo en base a la notificación y siempre a favor del Gobierno y no de administrado demandante de vp –aunque se habla de comprobar previamente la existencia de demanda inscrita-).

CCAA que han regulado la materia (no exhaustivo):

- CASTILLA Y LEÓN: DECRETO 83/2003, DE 31 DE JULIO LCYL 2003\400, GARANTIZA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL DECRETO 52/2002, DE 27-3-2002 (LCYL 2002\161), DE DESARROLLO Y APLICACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y SUELO DE CASTILLA Y LEÓN 2002-2009.
- ASTURIAS: DECRETO 92/2005, DE 2 DE SEPTIEMBRE LPAS 2005\247 REGLAMENTO DE VIVIENDA DE ASTURIAS.
- ANDALUCIA: ARTÍCULO 12 DE LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO DE ANDALUCIA y ORDEN DE 20 DE ENERO 2006 RELATIVA AL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL EN LAS SEGUNDAS O POSTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS CALIFICADAS COMO PROTEGIDAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 13/2005, DE 11-11-2005, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO DE ANDALUCIA.
- LA RIOJA: DECRETO 127/2007, DE 31 DE OCTUBRE, DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

CCAA pioneras en la materia:

- LEY 3/2001 DE VIVIENDA DE EXTREMADURA (artículos 48 y siguientes regula el tanteo y retracto sobre la base de la notificación obligatoria).
- LEY 24/2003, DE 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGON (una de las buenas prácticas en la materia).

Artículo 29. Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada

	<p>1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitir las conforme a la normativa y precios máximos que resulten de aplicación, respetando, en todo caso, el derecho de tanteo que, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes de este artículo, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen, en tanto se mantenga el régimen de protección. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local. En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.</p> <p>2. El tanteo se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles, fuese de aplicación otro precio máximo diferente.</p> <p>3. Con objeto de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de las viviendas sujetas al mismo deberán comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma la decisión de enajenarlas, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión. La Administración de la Comunidad Autónoma dará traslado de la comunicación a las entidades locales correspondientes.</p> <p>4. Transcurrido el plazo de un mes sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el propietario podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación. En todo caso, si la transmisión no tiene lugar dentro de los cuatro meses siguientes al anterior contado desde la comunicación, se entenderá realizada sin ésta y, en consecuencia, subsistente el derecho de retracto establecido en el artículo siguiente de esta Ley.</p> <p>5. El derecho de tanteo regulado en este artículo será de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.</p> <p>Artículo 30. Derecho de retracto</p> <p>1. La Administración tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección, respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, cuando no tenga lugar el ofrecimiento o se haya denegado la autorización de venta de la vivienda de promoción pública o las comunicaciones previstas en los dos artículos anteriores, cuando sean éstas defectuosas, cuando la transmisión se efectúe en condiciones diferentes a las comunicadas, antes de la caducidad del derecho de tanteo o finados los efectos habilitantes de la comunicación realizada sin el ejercicio del mismo.</p> <p>2. El retracto podrá ejercerse en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que el transmitente comunique a la Administración de la Comunidad Autónoma y la entidad local la realización de la transmisión, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condicio-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Facultad de transmisión del titular, sometida al derecho de tanteo y retracto del Gobierno de Aragón (prioridad autonómica como principio general) o de los ayuntamientos (prioridad municipal como excepción, en el caso de vivienda protegida privada concertada). • Precio máximo vigente en el momento del tanteo, salvo precio máximo diferente en función de normativa de financiación cualificada. • NOTIFICACION del administrado al Gobierno de Aragón que dará traslado al ayuntamiento correspondiente. No se conecta con el visado administrativo. • Plazo de 30 días para el tanteo. • Y de 120 días para el retracto por no realización de la transmisión autorizada. • Excluye el tanteo en relaciones conyugales (pero no para parejas de hecho registradas). • Retracto durante todo el periodo de calificación de la vivienda protegida.
--	---	--

	<p>nes esenciales de la misma. En el caso de que no tenga lugar dicha comunicación, el plazo de ejercicio del derecho de retracto se computará desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.</p> <p>3. El retracto se ejercerá, como máximo, por el precio máximo legalmente aplicable, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, actualizado en la forma prevista en los mismos.</p> <p>Artículo 30 bis. Adquisición preferente a favor de tercero</p> <p>1. Las Administraciones públicas podrán ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en las listas de espera elaboradas a tal fin por la Administración de la Comunidad Autónoma.</p> <p>2. Las listas de espera serán públicas. Serán confeccionadas y aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma sobre la base de los datos de demanda del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.</p> <p>3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero incluido en lista de espera del ámbito territorial y cupo que correspondan.</p> <p>4. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.</p> <p>Artículo 31. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías</p> <p>1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas sujetas a lo establecido en este Título que se acredite por el transmitente la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir, del otorgamiento de la autorización administrativa para transmitir a terceros viviendas de promoción pública o de la comunicación de la realización de la transmisión, que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.</p> <p>2. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad no inferior a seis meses, las viviendas cuya transmisión le conste durante el período correspondiente.</p> <p>3. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, un Registro administrativo de las transmisiones y comunicaciones previstas en este Título, cuya organización y funcionamiento se establecerán reglamentariamente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SIGUE LA ESTELA INICIADA POR EL GOBIERNO VASCO Y ETXEBIDE. Es la primera Comunidad Autónoma en la que este sistema se regula por ley. • Papel del TOC TOC.
--	--	---

	<p>CIRCULAR PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN ESTABLECIDAS EN LA LEY 24/2003 DE MEDIDAS URGENTES DE POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ejercerá, previa comunicación de los Servicios Provinciales el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, en cualesquiera supuestos de segunda o ulteriores transmisiones en que la Administración de la Comunidad Autónoma sea titular de los mismos conforme a la LMUVP de las siguientes viviendas protegidas de Aragón:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Viviendas de promoción pública. b) Viviendas de promoción privada construidas sobre terrenos procedentes del patrimonio de cualesquiera Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas. c) Viviendas de promoción privada construidas sobre terrenos urbanizados con ayudas públicas. d) Viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción se hayan obtenido subvenciones a fondo perdido. <p>Aún tratándose de viviendas protegidas de Aragón no incluidas en el apartado anterior se ejercerán igualmente los derechos de adquisición preferente en relación con aquellas viviendas objeto de segunda o ulterior transmisión junto a otros bienes muebles o inmuebles cuando la valoración de estos últimos sea notablemente superior a la resultante de su valoración a precios de mercado.</p> <p>En cualesquiera otros supuestos distintos de los señalados en los dos apartados anteriores en los que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma los derechos de adquisición preferente establecidos en la LMUVP, los servicios centrales de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación propondrán, por muestreo, el ejercicio de los mismos conforme a los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando la vivienda esté situada en Zaragoza se ejercerán dichos derechos sobre un máximo de cinco viviendas al mes. b) Cuando la vivienda esté situada en Huesca o Teruel se ejercerán dichos derechos sobre un máximo de tres viviendas al mes. c) Cuando la vivienda esté situada en otro municipio se ejercerán dichos derechos sobre un máximo de una vivienda al mes. <ul style="list-style-type: none"> ▪ LEY 18/2007 DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (artículos 86 y siguientes + artículo 134; regulan el tanteo - al que llama opción - y retracto sobre la base de la notificación; se da cobertura legal al tanteo a favor de tercero demandante de vivienda; conecta el tanteo teleológicamente con la obligación de la Administración de tener un parque suficiente de viviendas para fines sociales – artículo 73 objetivo de solidaridad urbana -). 	<ul style="list-style-type: none"> • La instrucción reconduce el tanteo a los casos en los que haya habido GASTO PÚBLICO en la promoción de la vpp. • En el resto de los casos solo se ejerce el derecho de tanteo ante clara EVIDENCIA DE FRAUDE (aunque solo se cita un tipo de fraude –dos plazas de garaje, cuadro, etc-). • Hay también una segunda red de seguridad, de CARÁCTER MUESTRAL (aunque con limitaciones o cupos temporales). • EL TANTEO Y RETRACTO ES UNA TECNICA QUE, EN GENERAL, LAS CCAA REGULÑAN, EN MUCHOS CASOS MÁS QUE ADECUADAMENTE. • OTRO ASUNTO ES QUE, SALVO EXCEPCIONES, LA MISMA NO SE APLICA DE FORMA EFECTIVA, POR EL MITO DE SU ONEROSIDAD PRESUPUESTARIA QUE EUSKADI Y ARAGON, AL MENOS, PRUEBAN FALSO.
--	---	---

DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

<p>NORMA VIGENTE EN EUSKADI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DECRETO LEGISLATIVO 2/2007, DE 6 DE NOVIEMBRE, LEY DE PATRIMONIO DE EUSKADI (relativo a los bienes de dominio público y, por lo tanto, no específico para vpp). • ARTÍCULO 138 Y SIGUIENTES DEL DECRETO 2114/1968, DE 24 DE JULIO, REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (aún parcialmente vigente, referido a vpo, pero muy anticuado). 	<ul style="list-style-type: none"> • TECNICA QUE SE APLICA SOBRE MUY POCAS UNIDADES (¿128.000 VIVIENDAS PUBLICAS DE ALQUILER EN RELACION A UN PARQUE DE 25.5 MILLONES?). • FRENTE A LOS LANZAMIENTOS DE VIVIENDAS HIPOTECADAS O DE INQUILINOS DE VIVIENDA LIBRE ESTE ES UN ASUNTO MENOR. • OTRA COSA ES SI DEBERÍA SERLO.
<p>ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011</p>	<p>Artículo 68. Del desahucio administrativo.</p> <p>Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias, precaristas u ocupantes sin título de las viviendas de protección pública de titularidad pública, de los alojamientos dotacionales, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Impago de las rentas o canon estipulados en el contrato de arrendamiento, de las cantidades exigibles por gastos o servicios comunes o de cualquier otro abono exigible por la normativa de aplicación. b) No destinar la vivienda o el alojamiento, a su domicilio habitual o permanente. c) Destinar la vivienda, el alojamiento, y/o sus anejos a un uso indebido o no autorizado. d) Ocupar la vivienda, el alojamiento y/o sus anejos careciendo de título legal para ello. e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, el alojamiento y/o sus anejos. f) El impago reiterado de las cuotas de los préstamos concedidos por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. <p>Artículo 69. Competencia para el desahucio.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional, sus anejos, así como de los locales e inmuebles que ostenten la calificación de protección pública. 2. El desahucio administrativo podrá ser ejercitado de oficio por la administración titular de la vivienda protegida o a instancia de entidades del sector público o terceros interesados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Arrendatarios, precaristas u ocupantes de facto. • VPP DE TITULARIDAD PÚBLICA Y ADAS + anejos + locales e inmuebles calificados. • En una serie de supuestos todos ellos vinculados al INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE USO DE LA VPP (impago, no uso, uso no autorizado). <ul style="list-style-type: none"> • Ejercitable por la Administración titular de la vpp. • De oficio o a INSTANCIA DE PARTE.

	<p>3. El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento pendiente de desarrollo reglamentario. • TECNICA QUE SE CIRCUNSCRIBE A LA VPP DE TITULARIDAD PUBLICA Y A LA ADAS
<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>TITULO VIII. GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>CAPITULO II. DESAHUCIO ADMINISTRATIVO</p> <p>Artículo 143. Causas.</p> <p>Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, precaristas u ocupantes sin título de las Vivienda de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Falta de pago de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento, o de las rentas resultantes de su revisión y actualización. Falta de pago de las cantidades exigibles por servicios comunes, o cualesquiera otros establecidos por normativa en vigor, en el caso de las viviendas sociales en régimen de alquiler. Haber sido sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación. Cesión total o parcial de la vivienda o anejo vinculado bajo cualquier título. Destinar la vivienda a un uso indebido o no autorizado. Ocupar una vivienda sin título legal para ello. <p>Artículo 144. Efectos</p> <ol style="list-style-type: none"> La persona desahuciada por aplicación de lo dispuesto en este Capítulo no tendrá derecho a compensación alguna por la pérdida de la vivienda objeto del desahucio administrativo. Tampoco tendrá derecho a recuperar las cantidades abonadas hasta el momento del desahucio. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo fuera de titularidad pública, la Administración recuperará la propiedad plena de la misma y volverá a adjudicarla, en función de que sea titularidad del Gobierno Vasco, sus empresas públicas o Administración Institucional o de un Ayuntamiento, sus empresas públicas o Administración Institucional, conforme respectivamente a los procedimientos establecidos para la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en los artículo 57.1 y 57.2 de esta Ley. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo proviniera de una promoción privada en régimen de alquiler, pasará a ser de titularidad pública, mediante abono del precio a su titular, salvo que la promotora optara por mantener la propiedad de la vivienda y anejos, en cuyo caso deberá volverla a adjudicar en arrendamiento en el plazo de un mes siguiendo el procedimiento de adjudicación establecido en el artículo 57.3 de esta Ley. 	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye zonas comunes, locales y edificaciones complementarias. • Abarca VPP DE TITULARIDAD PÚBLICA Y PRIVADA. <ul style="list-style-type: none"> ◦ ¿SOLO DEFENSA DEL PATRIMONIO DE LAS AAPP – vp en alquiler -? ◦ ¿O DEFENSA DEL ADECUADO USO DE UN BIEN QUE NO ES NI DOMINIO PÚBLICO NI PROPIEDAD PRIVADA, SINO UN TERTIUM GENIUS (PROPIEDAD PRIVADA SOMETIDA A LIMITACIONES DE DERECHO PUBLICO INSTRUMENTALES AL INTERÉS GENERAL? • Improcedencia de la COMPENSACIÓN al desahuciado. • READJUDICACIÓN de la vpp de titularidad pública según los procedimientos de adjudicación de este tipo de viviendas. • ADQUISICIÓN DE LA VPP DE TITULARIDAD PRIVADA que haya sido objeto de desahucio por parte de la Administración (salvo deseo del titular de volver a alquilarla según las reglas públicas vigentes al efecto).

	<p>Artículo 145. Competencia.</p> <p>1. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las viviendas de titularidad pública corresponderá a la Administración que sea titular de la vivienda objeto del desahucio.</p> <p>2. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las Vivienda de Protección Pública de promoción privada corresponderá siempre al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.</p> <p>Artículo 146. Procedimiento.</p> <p>Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de desahucio administrativo contemplado en este Capítulo.</p> <p>Artículo 147. Precinto cautelar.</p> <p>Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 143 e) de esta Ley, el órgano competente para resolver podrá acordar, como medida cautelar, el precinto de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ ¿Régimen jurídico que no contempla la futura existencia de amplios parques de vp en alquiler? ○ ¿O régimen jurídico que se prepara para la extensión de los parques públicos y privados concertados de vp en alquiler? <ul style="list-style-type: none"> • Precinto cautelar en el caso de cesión irregular de la vivienda. • TECNICA QUE SE NO CRICUNSCRIBE A LA VPP DE TITULARIDAD PUBLICA Y A LA ADAs, AL INCLUIR TAMBIEN EL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DE LA VPP Y LAS ADAs DE TITULARIDAD PRIVADA. <ul style="list-style-type: none"> ○ DEFENSA DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL EN ALQUILER DE LAS AAPP? ○ O DEFENSA DEL ALQUILER PUBLICO EN UN SENTIDO MAS AMPLIO?
<p>NORMAS VIGENTE OTRAS CCAA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>ANDALUCIA</u>: LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO DE ANDALUCIA <p>Artículo 15. desahucio administrativo</p> <p>1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas protegidas, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • VP DE TITULARIDAD PÚBLICA.

	<p>2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:</p> <p>a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.</p> <p>b) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.</p> <p>c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.</p> <p>d) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.</p> <p>e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.</p> <p>f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.</p> <p>Artículo 16. Procedimiento de desahucio administrativo</p> <p>1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.</p> <p>2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas haya dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.</p> <p>Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de que, de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.</p> <p>Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona adjudicataria en un período de tres años consecutivos. En tal caso, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el mismo en todo caso.</p> <p>3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo 15 de la presente Ley, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello. • Procedimiento administrativo ordinario. <p>Deudas</p> <ul style="list-style-type: none"> • APERCIBIMIENTO pre desahucio administrativo (15 días). • PLAZO DE ENERVACIÓN mediante pago con recargo (15 días).
--	---	---

	<p>y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.</p> <p>4. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.</p> <p>5. No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.</p> <p>6. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 15.2, letra c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>CATALUÑA</u>: LEY 18/2007 DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (artículo 105 y siguientes). • <u>GALICIA</u>: LEY 18/2008 DE VIVIENDA DE GALICIA (artículos 67 y siguientes). 	<p>Resto de causas</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALEGACIONES (15 días) • AUDIENCIA (15 días) • ABANDONO VOLUNTARIO (15 días) • LANZAMIENTO con autorización judicial. <ul style="list-style-type: none"> • Precinto cuatelar en el caso de cesión irregular de la vivienda.
<p>EXPROPIACION</p>		
<p>NORMA VIGENTE EN EUSKADI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LEY 24/1977, DE 1 DE ABRIL, EXPROPIACIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL CONSTRUIDAS POR EL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y LOS ORGANISMOS DEPENDIENTES DEL MISMO (sigue vigente para la expropiación de vp promovida con íntegramente con fondos públicos y adjudicada en propiedad –no uso, uso inadecuado, titularidad de otra vp-). • DA 4 LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI. Legitimación expropiatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública <p>1. Existirá causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando sin causa justificada, conforme a lo dispuesto en la normativa protectora, permanezcan sin uso residencial por más de un año ininterrumpido. b) Cuando se utilicen para fines distintos del de domicilio del titular sin contar con la previa y preceptiva autorización del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o del ayuntamiento, según corresponda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se diseño como ULTIMA RATIO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR USO VPP. • AFECTA A TODA TIPO DE VPP. <ul style="list-style-type: none"> • MÁS DE UN AÑO ININTERRUMPIDO SIN USO RESIDENCIAL • USO NO AUTORIZADO.

	<p>2. Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección pública.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destinadas a cubrir necesidades sociales propias de la vpp (¿readjudicar? ¿viviendas de inclusión social de titularidad pública? ¿Otros usos?)
<p>ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011</p>	<p>Artículo 70. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación así como por incumplimiento de la función social de la vivienda o alojamiento dotacional privado.</p> <p>1. Los ayuntamientos y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y/o alojamientos dotacionales de titularidad privada, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de los mismos, cuando el citado incumplimiento suponga un riesgo cierto para la seguridad de las personas o la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado, y tal situación no pueda ser resuelta a través de otros medios legales para ello.</p> <p>2. Con carácter previo al inicio de la expropiación deberá dictarse orden de ejecución de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda o alojamientos dotacionales de titularidad privada que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.</p> <p>3. Las sociedades urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a que se refiere el presente artículo.</p> <p>Artículo 71. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública</p> <p>1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias, en los siguientes supuestos:</p> <p>a) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente. b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año. c) Incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidas en la presente ley. d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial. e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento. f) Sobreocupación. g) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda, sobreviene una situación de capacidad económica en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos duplican los máximos establecidos para poder ser adjudicatario/a de una vivienda protegida.</p> <p>2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas de protección pública y/o alojamientos dotacionales privados, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a éstos, y subsidiariamente, al mencionado órgano del Gobierno Vasco caso de incumplimiento del requerimiento previo que realice al efecto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agrupa (A) DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION con (B) FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD (en especial VPP). (A) • Afecta a viviendas y y ADAs de titularidad privada. • Después de orden de ejecución no atendida. • Pueden ser beneficiarias de las expropiación las SURs. (B) • CAUSAS EXPROPIATORIAS PARA TODAS LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias. • Catálogo de causas habilitantes más amplio de lo habitual, con inclusión de algunas ciertamente polémicas: <ul style="list-style-type: none"> ○ EXPROPIACION POR SOBRECUPACION VPP ¿SOLO DE VPP? PARECE QUE NO CABE LA EXPROPIACION POR SOBRECUPACION DE VL (el caso más habitual). ○ EXPROPIACION POR MEJOR FORTUNA DEL TITULAR DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA (duplicar más de tres años el 200% de los ingresos máximos para ser adjudicatario de vivienda protegida –en estos momentos y para vpo, una sola persona = más de 80.000 euros, una familia con hijos = más de 90.000 euros). • Administración expropiante: GV. Salvo VPP titularidad de la DDFF o Ayuntamientos. Subsidiariamente, siempre el GV.

	<p>Artículo 72. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.</p> <p>1. Las expropiaciones forzosas de viviendas y alojamientos dotacionales de titularidad privada por incumplimiento de la función social se registrarán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa.</p> <p>2. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por las diputaciones o los ayuntamientos, en función de la Administración que resulte actuante en la expropiación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento expropiatorio: LEF Y LSUPV para la expropiación de VPP Y ADAs DE TITULARIDAD PRIVADA. ¿Y las de titularidad pública? • ¿LA EXPROPIAR POR INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION NO PARTE DEL INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD? • ¿SOLO HAY INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD CUANDO SE SOBRECUPA VPP (caso marginal) Y NO EN LA SOBRECUPACION DE VL (caso mayoritario)? • CIERTA CONFUSION EN RELACION AL PROCEDIMIENTO EXPROPIADOR A APLICAR EN CADA CASO.
<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>TITULO VIII. GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>CAPITULO IV. EXPROIACION FORZOSA</p> <p>Artículo 153. Causas.</p> <p>1. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:</p> <p>a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.</p> <p>b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a seis meses.</p> <p>c) Transmisión no autorizada de la vivienda.</p> <p>2. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena en la Vivienda Libre cuando concurran las siguientes causas:</p> <p>a) En los casos de sobreocupación a los que se refiere el artículo 103 de esta Ley.</p> <p>Artículo 154. Título expropiatorio.</p> <p>1. Sin perjuicio de las sanciones que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad con respecto a las Viviendas de Protección Pública en los casos señalados en el artículo precedente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DE VPP: no uso, transmisión no autorizada, mal uso. • DE VL: sobreocupación. • Por INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

	<p>2. El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.</p> <p>Artículo 155. Efectos.</p> <p>1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.</p> <p>2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.</p> <p>Artículo 156. Competencia.</p> <p>La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.</p> <p>Artículo 157. Procedimiento.</p> <p>1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento expropiatorio recogido en este Capítulo.</p> <p>2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 59.3 de esta Ley.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • COROLARIO DE LAS INFRACCIONES GRAVES O MUY GRAVES. • Justiprecio = valor de la vpp – sanciones impuestas y no satisfechas. • Competencia siempre del GV. • Procedimiento pendiente de desarrollo reglamentario. • Readjudicación de la vivienda expropiada. • COMO EN EL APLV 2011 HAY DOS TIPOS DE EXPROPIACION Y VARIOS CASOS, PERO SE INCLUYE EL CASO DE LA EXPROPIACION DE VIVIENDA LIBRE POR SOBRECUPACION DE LA MISMA.
<p>VENTA FORZOSA</p>		
<p>NORMA VIGENTE EN EUSKADI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hay varios tipos de operaciones forzosas para el propietario de suelo y vivienda en la legislación estatal y autonómica, vinculados a la reparcelación, la edificación y rehabilitación. • Incluso la venta forzosa es un instituto jurídico bien conocido en urbanismo como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones legales del edificador. <ul style="list-style-type: none"> ○ Artículo 36 y siguientes del TR de la Ley del Suelo estatal 	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Artículo 191 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi. ○ Etc. <ul style="list-style-type: none"> • Pero hasta la fecha no se he regulado en relación a las segundas y posteriores transmisiones de VPP en ninguna CCAA. 	
<p>ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011</p>	<p>Artículo 73. Venta o sustitución forzosa.</p> <p>1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta ley habilitará al ayuntamiento correspondiente y, en su defecto, al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación a los demás instrumentos de intervención administrativa también previstos en esta norma legal.</p> <p>2. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la administración pública sustituye al titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitar el mismo con cargo al mencionado titular, y procediendo a la adjudicación de las obras a través de concurso público. En este caso, las bases del concurso determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.</p> <p>3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un porcentaje equivalente al cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante. Las viviendas y locales resultantes podrán ser calificados además como protegidos en alguno de los tipos previstos en esta norma legal, ya sea con calificación permanente o temporal.</p> <p>Artículo 74. Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.</p> <p>1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia conforme a lo previsto en la normativa urbanística.</p> <p>2. Dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, la administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosa se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.</p> <p>3. Resuelto el procedimiento, la administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación o rehabilitación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN. • Implica sustituir al propietario a los efectos de edificar o rehabilitar (operaciones que se realizarán a través de agente edificador y rehabilitador). • Valoración del inmueble: por el 50%. • Cabe la calificación de las viviendas resultantes como vpp permanente o temporal. • Inicial de oficio o a instancia de parte. • Inscribible en el Registro de la Propiedad. • REGULACION ORTODOXA DE LA VENTA FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE EDIFICACION Y REHABILITACION.

<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>TITULO VIII. GARANTIAS JURIDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>CAPITULO III. LA VENTA FORZOSA</p> <p>Artículo 148. Causa.</p> <p>Procederá la venta forzosa de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, en todas las segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública adjudicada por el Gobierno Vasco con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.</p> <p>Artículo 149. Título habilitante</p> <p>El título que habilita la venta forzosa será la resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la venta forzosa como medida complementaria.</p> <p>Artículo 150. Efectos</p> <p>1. Los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública que sean vendidas forzosamente tendrán derecho a percibir el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.</p> <p>2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.</p> <p>Artículo 151. Competencia.</p> <p>La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.</p> <p>Artículo 152. Procedimiento.</p> <p>1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de venta forzosa recogido en este Capítulo.</p> <p>2. Una vez finalizado el procedimiento de venta forzosa, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 57.1 de esta Ley.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE VPP DE TODO TIPO (titularidad pública y privada) A PARTIR DE LA APROBACION DE LA LEY. • O COMO EXPROPIACION-SANCION • Justiprecio = valor de la vpp – sanciones impuestas y no satisfechas. • Competencia siempre del GV. • Procedimiento pendiente de desarrollo reglamentario. • Readjudicación de la vivienda expropiada. • REGULACION HETERODOXA O NOVEDOSA. SE PRETENDE AMPLIAR EL AMBITO DE LA VENTA FORZOSA MAS ALLA DE LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EDIFICADOR O REHABILITADOR.
---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • TECNICA JURÍDICO-ADMINISTRATIVA AL SERVICIO DE LA GESTION ORDINARIA DEL PARQUE DE VPP PARA GARANTIZAR SU INTEGRIDAD AL MENOR COSTE POSIBLE.
MULTAS COERCITIVAS		
NORMA VIGENTE EN EUSKADI	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 203.4 b) de la LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI <p>Obras de conservación y rehabilitación en bienes inmuebles en general. Ordenes de ejecución</p> <p>Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORDENES DE EJECUCION EN RELACION AL DEBER DE CONSERVACION Y BREHABILITACION • REGULACION ORTODOXA
ANTEPROYECTO LEY VIVIENDA GV 2011	<p>Artículo 75. Las multas coercitivas.</p> <p>1. En los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes, y con independencia de las multas impuestas como sanción, la Administración podrá imponer hasta cinco multas coercitivas, que se podrán imponer de forma sucesiva y con una periodicidad mensual, a fin de impeler el efectivo cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ley.</p> <p>2. Igualmente, podrán imponerse multas coercitivas de la misma naturaleza, periodicidad mensual, y sin límite del número de ellas, para promover la ocupación efectiva de las viviendas deshabitadas así declaradas en resolución firme en vía administrativa.</p> <p>3. El importe de la multa alcanzará como máximo la mayor de las siguientes cantidades: el 30 % del valor del coste de las obras requeridas en su caso, o 300 euros por cada mensualidad.</p> <p>4. Se ingresará en el patrimonio público del suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORDENES DE EJECUCION EN RELACION AL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION • VIVIENDA VACIA • Límites cuantitativos. • Destino a PSS • REGULACION ORTODOXA EN RELACION AL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION. • EN RELACION A LA VIVIENDA VACIA SIGUE LA ESTELA DE LA LEY 18/2007 DE VIVIENDA DE CATALUÑA, AUNQUE TANTO EN EL CASO DE LA VIVIENDA VACIA, COMO EN EL DE LA SOBREOCU-

		<p>PADA TRATA DE FORMA DIFERENTE A LA VIVIENDA LIBRE (SOMETIBLE A SANCION, CANON Y MULTA COERCITIVA) Y LA PROTEGIDA (TODO LO ANTERIOR, PERO ADEMÁS EXPROPIABLE).</p>
<p>PROYECTO LEY VIVIENDA GV 2008</p>	<p>Artículo 181. Multas coercitivas.</p> <p>1. Cuando la resolución sancionadora hubiere acordado la ejecución de obras, el órgano competente para sancionar podrá acordar la imposición de multas coercitivas a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en la propia Resolución en cuantía de cincuenta euros diarios.</p> <p>2. Dichas multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.</p> <p>3. En caso de impago de las multas coercitivas, estas podrán exigirse por la vía de apremio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORDENES DE EJECUCION EN RELACION AL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION • REGULACION ORTODOXA