



## I DISPOSICIONES GENERALES

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*DECRETO 6/2008, de 25 de enero, de medidas tendentes a mejorar el funcionamiento del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y a simplificar los trámites del procedimiento de sorteo. (2008040007)*

El Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda nace con el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se crea el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y se establece el sistema de selección de adquirentes de viviendas sujetas al Plan Especial. Dicha norma fue posteriormente desarrollada mediante la Orden de 19 de junio de 2006, por la que se regula el sistema de selección de demandantes de viviendas protegidas del Plan Especial.

El presente Decreto trata de unificar ambas normas, incorporando, simultáneamente, un importante paquete de medidas.

El Título I reproduce el contenido de las normas que le preceden aunque atribuye al titular de la Consejería competente en materia de vivienda la competencia para identificar las viviendas acogidas al Plan Especial.

El Título II regula los nuevos requisitos para acceder al Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y su acreditación documental, de manera que dicho trámite previo servirá de efectivo filtro en el acceso a la propiedad de la vivienda protegida del Plan Especial. Además, este Título regula el procedimiento de modificación de los datos inscritos, procedimiento que se inspira en los principios de eficiencia y celeridad.

El Título III identifica el ámbito de aplicación del sorteo de viviendas protegidas del Plan Especial, regula los deberes que incumben a los promotores que concurran a los mismos, en materia de información al ciudadano y transparencia del procedimiento, y establece los requisitos que se exigen a los demandantes para ser admitidos al sorteo.

El Decreto prevé, en este Título, la posibilidad de que la Administración pueda asumir el sellado de certificados de inscripción, previo consentimiento de los promotores interesados.

En materia de movilidad reducida permanente, se elimina la agrupación de los demandantes que concurren al sorteo específico y se introduce una mayor flexibilidad para que el promotor pueda atender la reserva de vivienda protegida para personas con movilidad reducida permanente.

En materia de reserva, se opera un importante cambio en los porcentajes de vivienda reservados a cada Grupo, alteración que es a todas luces aconsejable a la vista de los datos que arroja el Registro.

En materia de sorteo se adoptan medidas que posibilitan la asignación directa de vivienda a los demandantes agraciados en el acto del sorteo y a los que sean llamados como



compradores sustitutos desde la lista de espera, eludiendo así la demora que conllevan los procedimientos de elección.

El Decreto regula los llamamientos y los plazos para reservar, renunciar y elegir vivienda, así como el plazo de que disponen los compradores provisionales para aportar la documentación exigida a efectos del visado del contrato de compraventa.

Por último, el Título III regula el contenido de algunas cláusulas del contrato de reserva y de compraventa de la vivienda protegida.

El Título IV regula las causas de baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial.

El Decreto incluye tres disposiciones adicionales. La primera regula el fichero de datos de carácter personal con que cuenta el Registro de Demandantes del Plan Especial de la Vivienda. La segunda regula el cupo de reserva de viviendas protegidas del Plan Especial para mujeres víctimas de violencia de género en las promociones de viviendas sujetas al Plan Especial promovidas directamente por la Junta de Extremadura o sus Empresas Públicas. La tercera Disposición adicional ofrece un concepto de unidad familiar a los efectos de la presente Norma.

El Decreto cuenta, además, con tres disposiciones transitorias y dos finales. Interesa destacar la Disposición Final Primera, que autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a modificar, mediante Orden, determinados aspectos concretos del Decreto, lo que supone rebajar el rango de dicha norma en los mismos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del 25 de enero de 2008,

D I S P O N G O :

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1. Del Objeto.**

1. El objeto de la presente norma es la regulación del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda creado por el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, así como del sistema de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas del Plan Especial.
2. Se entiende por viviendas protegidas del Plan Especial aquellas viviendas protegidas de nueva construcción que por ser objeto de una programación específica en localidades concretas, son declaradas como tal mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Artículo 2. Del ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación del presente Decreto se extiende a los promotores y a los ciudadanos que pretendan acceder a su propiedad.



## TÍTULO II

## DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL PLAN ESPECIAL DE VIVIENDA

## CAPÍTULO I

## DEL ALCANCE, FINES, ESTRUCTURA Y GESTIÓN DEL REGISTRO

**Artículo 3. Del alcance del nuevo Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.**

1. El Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda se concibe como el instrumento público de análisis, seguimiento y control de la demanda de las distintas tipologías de viviendas protegidas del Plan Especial, así como del acceso a su propiedad.
2. El Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda estará adscrito a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario.

**Artículo 4. De los fines del Registro.**

Son fines del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, los siguientes:

- a) El conocimiento de la demanda real de viviendas protegidas acogidas al Plan Especial de Vivienda.
- b) La elaboración y mantenimiento de una estadística de demanda de viviendas protegidas acogidas al Plan Especial, que permita a la Consejería competente en materia de vivienda adecuar su estrategia a la demanda real existente.
- c) El apoyo al ciudadano en el acceso a la propiedad de las viviendas protegidas del Plan Especial, facilitando información acerca de las distintas promociones de viviendas, como el precio, su ubicación, las características, los requisitos de acceso, el procedimiento de ayudas y la documentación a aportar.
- d) La selección, en su caso, de los demandantes que accederán a la propiedad de las viviendas protegidas del Plan Especial y la ordenación de los demandantes que deban quedar en lista de espera para adquirir dichas viviendas protegidas, velando por los principios de legalidad, de igualdad, de publicidad y de libre concurrencia de los interesados.
- e) El establecimiento de un marco de colaboración con los promotores de viviendas protegidas del Plan Especial al objeto de conseguir la coincidencia de la oferta y la demanda, posibilitando que dichos promotores puedan disponer de los datos que obren en el Registro referidos a la identidad y localización de los demandantes inscritos.

**Artículo 5. De la estructura del Registro.**

1. Con la finalidad de servir a la estadística oficial y de simplificar la identificación de la demanda y su permanente actualización, el Registro regulado en el presente Decreto se estructura en secciones y subsecciones:
  - a) Sección I: Cáceres.

En esta Sección se incluirá a todos los interesados inscritos que demanden viviendas protegidas del Plan Especial en la provincia de Cáceres.



b) Sección II: Badajoz.

En esta Sección se incluirá a todos los interesados inscritos que demanden viviendas protegidas del Plan Especial en la provincia de Badajoz.

2. Cada una de las secciones del Registro contará con tantas subsecciones como localidades donde se promuevan viviendas protegidas del Plan Especial.

**Artículo 6. De la gestión del Registro.**

Corresponde a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario:

- a) La creación de subsecciones dentro del Registro.
- b) El tratamiento, disposición y la transferencia de los datos inscritos en el Registro, en los términos prevenidos en el presente Decreto.
- c) La inscripción de los demandantes y su baja en el Registro, de conformidad con el presente Decreto.
- d) La propuesta de encomienda de actividades materiales, técnicas o de servicio de la competencia del Registro, a otros órganos, entidades públicas o contratistas.
- e) Recabar información de los demandantes inscritos al objeto de valorar la necesidad de vivienda, recabar datos con fines estadísticos, constatar la veracidad de los datos manifestados y actualizar y modificar los datos inscritos en el Registro.
- f) La planificación, coordinación, convocatoria, tramitación y desarrollo de los procedimientos de sorteo regulados en la presente norma, destinados a la selección de compradores provisionales y a la ordenación de los demandantes en la lista de espera.
- g) El seguimiento y control de la compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial por parte de los compradores provisionales, así como de los demandantes en lista de espera, de acuerdo con los resultados del sorteo.
- h) Cualesquiera otros cometidos derivados de la presente norma o que sean precisos para la adecuada gestión del Registro.

CAPÍTULO II

DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL PLAN ESPECIAL DE VIVIENDA

**Artículo 7. De la inscripción en el Registro.**

- 1. Todas las unidades familiares o de convivencia, parejas de hecho formalizadas, parejas de hecho no formalizadas y demandantes individuales que pretendan acceder a la propiedad de las viviendas protegidas del Plan Especial deberán hallarse inscritos en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.
- 2. La inscripción a que se refiere el apartado anterior es preceptiva y previa a la compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial.

**Artículo 8. De los requisitos de inscripción en el Registro.**

1. Los interesados en acceder al Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, mediante la inscripción en el mismo, deberán cumplir necesariamente los requisitos que seguidamente se relacionan:

- a) No haber causado baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda durante los 18 meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la nueva solicitud de inscripción, salvo que la causa exclusiva de dicha baja sea alguna/s de las señaladas en las letras f), g), k), m) n), ñ), o) ó p) del apartado 1 del artículo 33 del presente Decreto.
- b) No haber causado baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda conforme a la letra l) del apartado 1 del artículo 33.
- c) El requisito que para acceder a la propiedad de la vivienda protegida del Plan Especial demandada se halla previsto reglamentariamente en materia de titularidad del pleno dominio o de derechos reales de uso o disfrute sobre otra vivienda libre o protegida. Dicho requisito se apreciará atendiendo a la vivienda tipo, en el caso de la vivienda protegida del Programa Especial. En los casos de la Vivienda Media y de la Vivienda de Protección Oficial de régimen general o especial, se atenderá a una vivienda en zona A de 120 y de 90 metros cuadrados de superficie útil, respectivamente, con un garaje y un trastero cuyas superficies útiles sean las máximas computables.

En el caso de que los demandantes de Vivienda Media incumplieren dicho requisito, bastará con que manifiesten su firme voluntad de enajenar la vivienda cuya titularidad ostentan, para acceder al Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, mediante la inscripción en el mismo.

- d) Que sus ingresos familiares ponderados excedan de 3.800 €, y no superen los máximos reglamentariamente previstos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida demandada. A estos efectos se aplicarán exclusivamente los coeficientes ponderadores señalados para la zona A.
2. Los requisitos exigidos para la inscripción en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda deberán cumplirse a la fecha de la solicitud, o de la actualización de los datos que obran en el Registro, siendo exigibles para permanecer inscrito en el mismo.
3. El demandante inscrito deberá actualizar los datos manifestados al Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, comunicando cualquier alteración que se produzca en los mismos.

**Artículo 9. De la solicitud de inscripción.**

1. La solicitud de inscripción en el Registro se presentará en Modelo Oficial, y se acompañará de los documentos que seguidamente se relacionan:

- a) Fotocopia del DNI o documento oficial similar, del demandante/s mayor/es de edad.
- b) Fotocopia del Libro de Familia o del documento que acredite la formalización de la pareja de hecho, en su caso.



- c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del solicitante/s y de su cónyuge o pareja, o persona que forma parte de la unidad de convivencia, según los casos, así como de cualesquiera otros miembros de la familia o unidad de convivencia que perciban ingresos, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la fecha de la solicitud de inscripción y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos de la familia obtenidos en dicho período. A estos efectos, se atenderá a la cuantía declarada o comprobada, en su caso, por la Administración.

No obstante lo anterior, el modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda consignará un apartado relativo a la autorización expresa que el solicitante pueda efectuar al órgano gestor competente, para recabar la información y certificación de la Administración Tributaria reglamentariamente exigida, en el marco de la colaboración que se establezca con los Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública competente en la materia.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que el solicitante no la otorgue deberá aportar, junto con su solicitud, la documentación a que se refiere la presente letra.

- d) En el caso de demandantes que manifiesten ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda, copia del documento que acredite la vigente valoración catastral de dicha vivienda.
- e) En el caso de demandantes de Vivienda Media que incumplan el requisito de la letra c) del apartado 1 del artículo 8 del presente Decreto, declaración responsable en la que expresen su firme voluntad de enajenar la vivienda de que disponen.
- f) Cualesquiera otros documentos que sean precisos para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos a efectos de inscripción en el Registro, que serán requeridos por la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario antes de la finalización del procedimiento de inscripción, o con posterioridad al mismo en el ejercicio de sus funciones de actualización y comprobación de datos.
2. La mera presentación de la solicitud de inscripción conllevará la autorización a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario para que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal:
- a) Pueda tratar, disponer y transmitir los datos facilitados por los demandantes inscritos a otros órganos, entidades públicas o contratistas que colaboren en la gestión del Registro o en la tramitación de los procedimientos de ayudas.
- b) Pueda facilitar a los promotores que así lo soliciten, los datos manifestados por los demandantes inscritos, relativos a su identidad, domicilio, número de teléfono, e identificación y características de la vivienda demandada.
3. La Administración pública autonómica deberá cumplir con las previsiones legales contenidas en la Ley 4/2003, de 20 de marzo, de Estadística de Extremadura.

**Artículo 10. Del procedimiento de inscripción.**

1. El procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda se iniciará a solicitud del interesado.
2. La solicitud se presentará en modelo oficial y deberá acompañarse de cuantos documentos son exigidos conforme a la presente norma.

En el caso de que la solicitud fuere defectuosa o no se acompañare de los documentos reglamentariamente exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días subsane el defecto y/o aporte los documentos preceptivos, con la advertencia de que si no lo hiciera así se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa.

3. No se admitirá a trámite la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda cuando en la localidad donde se demande vivienda no se hayan autorizado promociones de viviendas protegidas que hayan de ser objeto del procedimiento de sorteo regulado en el presente Decreto.
4. La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario. La competencia para resolver corresponde al titular de dicho Centro Directivo.
5. La resolución de la solicitud se notificará al interesado, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. En el supuesto de que dicha resolución fuera estimatoria, se acompañará el certificado de inscripción expedido por el titular de la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, que acreditará la condición de demandante de vivienda protegida del Plan Especial, y que expresará el siguiente contenido mínimo:
  - a) Identidad del demandante individual o de los miembros de la familia, unidad de convivencia, pareja de hecho formalizada o pareja de hecho no formalizada.
  - b) Tipología/s de vivienda demandada/s.
  - c) Condición de demandante con movilidad reducida permanente.

El certificado de inscripción posibilitará que su titular pueda dejar constancia en el mismo de las promociones de viviendas por las que se hubiere interesado, mediante el sello que el promotor deberá estampar en el apartado correspondiente del certificado. En dicho apartado se consignará, además:

- La identidad del promotor.
- La localidad a que se refiere la demanda.
- La promoción de viviendas demandada.
- La fase, en su caso.
- La tipología/s de vivienda protegida demandada/s.
- La fecha de sellado del certificado por parte del promotor.

**Artículo 11. De la actualización de los datos inscritos.**

1. La actualización de los datos inscritos en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda se producirá mediante resolución, de oficio o a instancia del demandante interesado.
2. La solicitud de actualización de datos se presentará en modelo oficial y deberá acompañarse de los documentos que, siendo exigidos conforme a la presente norma, sirvan de apoyo a la pretensión de actualización.

En el caso de que la solicitud fuere defectuosa o no se acompañare de los documentos exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días subsane el defecto y/o aporte los documentos preceptivos, con la advertencia de que de no hacerlo así se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa.

La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario. La competencia para resolver corresponde al titular de dicho Centro Directivo.

El plazo para dictar la resolución y notificarla será de tres meses.

3. La actualización de datos se producirá de oficio cuando a la vista de los escritos y documentos aportados por el demandante, u obtenidos en virtud de su autorización, se aprecie modificación de los términos de la solicitud de inscripción. La actualización se acordará mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, salvo que no conlleve una alteración en el certificado de inscripción, en cuyo caso se operará directamente en virtud de la información facilitada por el interesado u obtenida de la Administración Tributaria, según los casos. En este último supuesto, la resolución del procedimiento de actualización irá precedida de un trámite de audiencia y vista del expediente por un plazo de 10 días.
4. Cuando la actualización de datos acordada comporte alteraciones en el vigente certificado de inscripción, se expedirá uno nuevo, que privará de eficacia al anterior desde la fecha de dicha expedición. La Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario validará los sellos que los correspondientes promotores hubieren estampado en el apartado correspondiente del certificado, siempre que no sean incompatibles con la nueva situación en que hubiere quedado el demandante tras la actualización de datos operada.
5. De conformidad con el apartado 3 del artículo 14 del presente Decreto, toda actualización o modificación de datos que conlleve un cambio de tipología de vivienda demandada o de la localidad a la que se refiera la demanda, o bien una alteración del Grupo que consta en el certificado de inscripción, se tendrá en cuenta para procedimientos de sorteo que el nuevo certificado que deba expedirse pueda surtir efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 33 del presente Decreto.





## TÍTULO III

## DEL SISTEMA DE SELECCIÓN DE LOS COMPRADORES PROVISIONALES Y DE ORDENACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA

## CAPÍTULO I

## DE LAS DISPOSICIONES COMUNES

**Artículo 12. Del contenido.**

1. Las viviendas protegidas del Plan Especial serán objeto del procedimiento de sorteo regulado en el presente Decreto siempre que se encuentren ubicadas en ámbitos en que el uso residencial del suelo se destine, en todo o en parte, a la construcción de viviendas protegidas del Programa Especial.

No obstante lo anterior, cuando así lo aconsejen las circunstancias socioeconómicas concurrentes, el Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario podrá acordar, mediante resolución:

- a) La exclusión de la Vivienda Media, o de precio concertado, del procedimiento de sorteo referido en el párrafo anterior.
  - b) La aplicación de dicho procedimiento de sorteo a otras viviendas protegidas que no cumplan lo prevenido en el párrafo 1 del presente artículo o que no se encuentren acogidas al Plan Especial.
2. El acto del sorteo que deba tener lugar como trámite del procedimiento de sorteo referido en el apartado anterior será público y ante notario.

## CAPÍTULO II

## DE LOS TRÁMITES PREVIOS AL SORTEO

**Artículo 13. Del deber de información que incumbe a los promotores de viviendas protegidas del Plan Especial.**

1. Con carácter previo a la convocatoria del sorteo destinado a la selección de los compradores provisionales y a la ordenación de los demandantes que deban quedar en lista de espera, los promotores de viviendas protegidas del Plan Especial deberán facilitar a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario la información que seguidamente se detalla:
  - a) La tipología, características y superficie de las viviendas protegidas que serán objeto del sorteo, su ubicación e identificación.
  - b) Una memoria de calidades detallada, por cada tipología de vivienda protegida que concurra al sorteo.
  - c) Planos en planta de las viviendas.
  - d) La identificación exacta de las viviendas reservadas a cada Grupo (I, II, III) dentro del sorteo general, así como de las viviendas que serán objeto de sorteo específico por



hallarse reservadas a los demandantes con movilidad reducida permanente, en su caso; todo ello de conformidad con los artículos 15 y 16 de la presente norma.

- e) Ubicación de la oficina que abrirá al público a efectos de información y sellado de certificados de inscripción.
  - f) La forma de pago del precio de compraventa de las viviendas.
2. La Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario validará, mediante una resolución previa a la convocatoria del sorteo, la información facilitada por el promotor, pudiendo modificar la asignación de viviendas referida en la letra d) del apartado anterior, si así lo aconsejara el principio básico de asignación de las viviendas con mayor superficie a las familias o unidades de convivencia integrada por más miembros. Asimismo, en dicha resolución podrá acordarse la distinción, a efectos de sorteo, entre viviendas de idéntica tipología pero de distinta superficie.

**Artículo 14. De los requisitos para ser admitido al procedimiento de sorteo.**

1. Son requisitos necesarios para ser admitido a los procedimientos de sorteo de viviendas protegidas del Plan Especial regulados en el presente Decreto, que a la fecha en que se publique la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario por la que se acuerde poner fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto del sorteo convocado:
  - a) Los demandantes interesados se hallen inscritos y de alta en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda a la fecha.
  - b) Los demandantes hayan manifestado a la promotora correspondiente su interés en acceder a una, a varias o a todas las tipologías de vivienda protegida del Plan Especial comprendidas en la promoción de viviendas, o fase de la misma, de que se trate, sellando el certificado de inscripción expedido por la Dirección General competente en materia de análisis del mercado, de conformidad con el apartado 5 del artículo 10 del presente Decreto.
  - c) Los demandantes interesados no reúnan la condición de compradores provisionales o definitivos de una vivienda protegida del Plan Especial, según los datos que obran en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.
2. Previa solicitud del promotor interesado, el Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario podrá autorizar el sellado del certificado de inscripción en las oficinas del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda. En tal caso, los demandantes inscritos podrán sellar su certificado en las oficinas que el promotor tenga abiertas al público para tal fin o en las oficinas del Registro, alternativamente. En este último caso, el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda llevará un riguroso control de los certificados que selle, confeccionando un listado oficial que comunicará al promotor antes de la finalización de la oferta de la promoción de viviendas o fase, a efectos de su adición a la relación de demandantes a que se refiere el artículo 15 del presente Decreto.
3. Los demandantes participarán en los procedimientos de sorteo de acuerdo con los datos que obren en el certificado de inscripción que hubieren sellado a tal efecto, y que determinó su inclusión en el listado definitivo de demandantes admitidos al sorteo.



Serán inválidos y no surtirán efectos los sellos estampados en los certificados de inscripción que, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 11, carezcan de eficacia a la fecha de publicación de la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario por la que se acuerde poner fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto del sorteo.

**Artículo 15. De la relación de demandantes en cada promoción de viviendas, o fase de la misma.**

1. Los promotores que concurren a cada sorteo procederán a comunicar a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, en el plazo de 10 días, a contar desde la publicación de la convocatoria del sorteo, la relación de los demandantes que hayan manifestado su deseo de adquirir una vivienda protegida del Plan Especial en la promoción de viviendas, o fase de la misma, que sea objeto del sorteo, sin perjuicio de que el contenido de dicha relación pueda ser modificado o ampliado hasta que culmine la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, mediante la publicación de la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario en que así se acuerde.
2. La relación de demandantes se agrupará de la siguiente manera:
  - a) Distinguirá entre tipologías de viviendas comprendidas en la promoción de viviendas, o fase, objeto de la convocatoria de sorteo y, en su caso, entre viviendas de distinta superficie útil.
  - b) Contemplará, en su caso, dos sorteos, uno general y otro específico para personas con movilidad reducida permanente, con el fin de dar cumplimiento a la reserva establecida en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
  - c) Reconocerá, dentro de cada sorteo general, tres grupos:
    1. Grupo I: Unidades familiares, parejas de hecho formalizadas o unidades de convivencia de tres o más miembros.
    2. Grupo II: Unidades familiares, parejas de hecho formalizadas, parejas de hecho no formalizadas y unidades de convivencia de dos miembros.
    3. Grupo III: Personas físicas que concurren como demandantes individuales.
3. Ningún demandante podrá estar incluido en más de uno de los grupos indicados en el apartado anterior, dentro de una misma convocatoria.

**Artículo 16. De la reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente.**

1. Si existieren personas con movilidad reducida permanente que, de conformidad con el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, demandaran vivienda en la localidad donde



radique la promoción de viviendas protegidas del Plan Especial deberá respetarse la reserva establecida para personas con movilidad reducida permanente. En el cálculo del porcentaje de esta reserva, en su caso, se despreciarán los decimales inferiores a 5.

2. El cupo de reserva de viviendas protegidas del Plan Especial que resulte de lo dispuesto en el apartado anterior, en su caso, será objeto de un sorteo específico para personas con movilidad reducida permanente, respecto de la/s tipología/s de vivienda en que efectivamente exista dicha reserva. El sorteo específico, que precederá al sorteo general, en su caso, no distinguirá entre grupos de demandantes, según el artículo 15 del presente Decreto, concurriendo al mismo todos los demandantes con movilidad reducida permanente admitidos al sorteo de la tipología de vivienda protegida de la promoción de viviendas, o fase de la misma, de que se trate.

Los demandantes con movilidad reducida permanente que resulten agraciados como compradores provisionales en el propio sorteo específico, serán excluidos del ulterior sorteo general de la tipología de vivienda de que se trate, dentro de la promoción de viviendas, o fase de la misma, a que se refiera.

Los demandantes que en el propio acto del sorteo específico no resulten agraciados como compradores provisionales, pasarán a formar parte de la lista de espera del sorteo específico de la tipología de vivienda de la promoción de viviendas, o fase de la misma, de que se trate. Al propio tiempo, tales demandantes permanecerán en el correspondiente listado del sorteo general de dicha tipología de vivienda. Si en el acto del sorteo general tampoco resultaran seleccionados como compradores provisionales, pasarán a formar parte, asimismo, de la lista de espera del grupo correspondiente, dentro del sorteo general de la referida tipología de vivienda.

Los demandantes que reúnan la condición de personas con movilidad reducida permanente podrán ser llamados como compradores provisionales desde las correspondientes listas de espera de los sorteos generales, o específicos, de que formaren parte. Desde el momento en que fueren llamados como compradores provisionales desde la lista de espera del sorteo específico serán excluidos de las listas de espera del sorteo general de la tipología de vivienda de que se trate, dentro de la promoción de viviendas, o fase de la misma, a que se refiera.

3. Si de conformidad con el Decreto 8/2003, de 28 de enero, no hubiere de practicarse reserva de viviendas protegidas del Plan Especial para personas con movilidad reducida permanente, o las inicialmente reservadas, pero excedentes, pudieran adquirirse, previos los trámites oportunos y respetando la normativa vigente, por demandantes agrupados en los listados del sorteo general para idéntica tipología de vivienda de la promoción de viviendas, o fase, de que se trate, el remanente de vivienda se distribuirá entre los Grupos I, II y III, atendiendo a los porcentajes de reserva regulados en el artículo 17 del presente Decreto.

La Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario expedirá el certificado que acredite la existencia o no de demandantes con movilidad reducida permanente en cada localidad, según los datos que arroje el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda. Asimismo, a instancia del promotor interesado, certificará si dichos demandantes, una vez consultados por el Registro de Demandantes del Plan



Especial de Vivienda, han manifestado su interés en adquirir una vivienda protegida en la promoción de viviendas o fase de que se trate.

**Artículo 17. De las viviendas protegidas del Plan Especial reservadas a los distintos Grupos de demandantes.**

1. El promotor de viviendas protegidas del Plan Especial reservará, dentro del sorteo general, por cada tipología de vivienda que exista en cada promoción de viviendas, o fase, que sea objeto de la convocatoria de sorteo, un 30% de las viviendas para los demandantes que integren el Grupo I; un 36% para los demandantes que se encuentren en el Grupo II; y el 34% restante para los demandantes del Grupo III. Cuando en el cálculo de los referidos porcentajes de reserva se obtengan decimales la vivienda se asignará al Grupo III, atribuyéndose otra al Grupo II, si hubiere que asignar más de una.

La reserva regulada en el presente apartado se entiende sin perjuicio de la que deba respetarse en materia de personas con movilidad reducida permanente y de personas víctimas de violencia de género.

2. El exceso de viviendas en los Grupos I y II acrecentará en la medida de dicho exceso el porcentaje de reserva de vivienda correspondiente al grupo inmediatamente posterior, antes de proceder al sorteo del mismo. El exceso de viviendas en el Grupo III se aplicará para atender la demanda en lista de espera que pueda existir en los dos Grupos anteriores, y si existe demanda en ambos, el total del exceso se distribuirá proporcionalmente entre los dos grupos, de manera que un 45% del exceso total se aplique para atender la demanda en el Grupo I y el 55% restante para atender la demanda en el Grupo II, asignándose la vivienda, en caso de obtención de decimales, a este último Grupo. Si tras esta operación persistiera el exceso de vivienda en uno de los grupos, el exceso se aplicará para atender la demanda que eventualmente pueda existir en el otro y, en su defecto, para atender cualquier demanda futura de vivienda en la promoción o fase de que se trate, con independencia del Grupo en que deba integrarse el interesado.

Una vez publicada la convocatoria del sorteo, los excesos de vivienda se distribuirán, asimismo, en la forma señalada en el párrafo anterior.

### CAPÍTULO III

#### DE LA SELECCIÓN DE COMPRADORES PROVISIONALES Y DE LA ORDENACIÓN DE LAS LISTAS DE ESPERA

**Artículo 18. De la convocatoria.**

1. La convocatoria de sorteo se efectuará mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, y se hará pública en el Diario Oficial de Extremadura. La convocatoria se referirá a aquellas familias, unidades de convivencia, parejas de hecho formalizadas, parejas de hecho no formalizadas y demandantes individuales que se encuentren interesados en adquirir las viviendas protegidas que concurren al sorteo.
2. La convocatoria del procedimiento de sorteo expresará el siguiente contenido mínimo:



- a) Identidad de los promotores e identificación de las promociones de viviendas protegidas del Plan Especial, o fases, a que se refiere, así como de las tipologías y características de las viviendas comprendidas en cada una de ellas.
- b) El número de viviendas reservadas a cada grupo dentro del sorteo general de cada tipología de vivienda, así como el número y tipología de viviendas que serán objeto de sorteo específico para personas con movilidad reducida permanente.
- c) Tablón de anuncios y medios de comunicación que se emplearán a efectos de notificación de los sucesivos actos del sorteo, de conformidad con el artículo 59.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (listados provisionales y definitivos de demandantes admitidos al sorteo, resoluciones que pongan fin a la oferta de la promoción de viviendas o fase, resultados del sorteo, llamamientos de compradores provisionales, requerimientos de personación en la promotora y de aportación de documentación a efectos de visado del contrato de compraventa, aceptación o no de renunciaciones, bajas en la promoción de viviendas o fase de la misma, bajas en el Registro por incumplimiento de las obligaciones asumidas en el procedimiento de sorteo...). Entre tales medios de publicidad se incluirán, en todo caso, la página web oficial del Registro de Demandantes del Plan de Vivienda y el tablón de anuncios de los Servicios Centrales de la Consejería competente en materia de Vivienda.
- d) Fecha aproximada en que se publicará la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario por la que se acuerde poner fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto del sorteo.

**Artículo 19. De los listados provisionales y definitivos de demandantes.**

1. Los listados provisionales de demandantes interesados en acceder a la propiedad de una vivienda protegida del Plan Especial en cada promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto de convocatoria de sorteo, se formarán partiendo de la relación de demandantes regulada en el artículo 15 de la presente norma, y que el promotor debe comunicar a la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, sin perjuicio de la labor que dicho Centro Directivo deberá llevar a cabo afectos de control y filtro de la información.
2. Los listados provisionales se aprobarán mediante resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario. La resolución por la que se aprueben los listados provisionales concederá un plazo de alegaciones de cinco días hábiles a contar desde el siguiente a su publicación. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
3. Los listados definitivos, que se harán públicos dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de alegaciones a que se refiere el apartado anterior, comprenderán a todos los demandantes que cumplan lo prevenido en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la presente norma. La resolución por la que se aprueben los listados definitivos, que incumbe al Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, fijará la fecha, hora y lugar en que tendrá lugar el acto del sorteo.



Cada listado definitivo hará expresa mención del grupo (en su caso), el sorteo, la tipología de vivienda y la promoción de viviendas, o fase de la misma, a que se refiere.

En cada listado definitivo aparecerán los demandantes por orden alfabético del primer apellido (primer apellido, segundo apellido y nombre) junto al número que, de forma aleatoria, les sea asignado. Dicho número servirá para identificar a los agraciados en el sorteo y ordenar a los demandantes en la lista de espera conforme a las normas de procedimiento establecidas en la convocatoria de sorteo.

A cada listado definitivo se asociará una relación ordenada de las viviendas protegidas a las que optan los demandantes incluidos en aquel. A cada una de dichas viviendas se asignará aleatoriamente un número, que servirá para ordenar la relación de forma correlativa y ascendente antes de su publicación.

4. Los demandantes con movilidad reducida permanente aparecerán en los listados de los sorteos generales y específicos, en su caso, de cada tipología de vivienda que hayan demandando, en cada una de las promociones de viviendas, o fases de las mismas, que concurran a sorteo. En su virtud, se asignará aleatoriamente número a tales demandantes en cada listado definitivo en que deban figurar, sin perjuicio de que si en el sorteo específico resultaren seleccionados como compradores provisionales, deba excluirse el número que se les hubiere asignado aleatoriamente en los posteriores sorteos en que no puedan participar, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 16 del presente Decreto.
5. Únicamente formarán parte de los listados provisionales y definitivos regulados en el presente artículo, aquellos demandantes que cumplan lo establecido en el artículo 14 del presente Decreto.

#### **Artículo 20. De las reglas del sorteo.**

1. La selección de los demandantes de viviendas protegidas del Plan Especial, dentro de cada promoción de viviendas o fase de la misma, se efectuará, en su caso, mediante un sorteo público y ante notario.

Una vez publicada la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario que ponga fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, de que se trate, el promotor no podrá atender ninguna demanda de vivienda efectuada por terceros interesados sin que antes se hayan agotado todas las listas de espera de los demandantes que participen en la convocatoria de sorteo, mediante la aplicación del sistema de distribución de excesos de viviendas regulado en el artículo 17 del presente Decreto.

2. Las reglas del sorteo posibilitarán la ordenación numérica, correlativa y ascendente de cada uno de los listados definitivos de demandantes admitidos al sorteo, a partir de cada número agraciado en el propio acto del sorteo, identificando así a los compradores provisionales agraciados en dicho acto y a los demandantes que deban integrar la lista de espera.

Las viviendas protegidas a las que optan los demandantes incluidos en cada listado definitivo se asignarán a los mismos, directamente y sin necesidad de elección, según



el orden con que figuran en la relación regulada en el apartado 3 del artículo 19 del presente Decreto.

Los demandantes en lista de espera serán llamados como compradores provisionales según el orden resultante del sorteo, asignándoseles las viviendas protegidas que hubiere vacantes en el momento que se produzca dicho llamamiento, igualmente de manera directa y sin necesidad de elección, según el orden con que figuren dichas viviendas en la relación asociada a cada listado definitivo.

***Artículo 21. De las resoluciones recaídas durante la tramitación del procedimiento de sorteo.***

Las resoluciones administrativas recaídas en procedimientos de actualización de los datos inscritos o de baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, que se dicten una vez publicada la resolución que ponga fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, a que se refiere el apartado 1 del artículo 14, y que afecten a los demandantes admitidos al sorteo, surtirán efectos tras la celebración del acto del sorteo. Dichas resoluciones administrativas podrán conllevar, en su caso, la exclusión de los demandantes afectados de uno, de varios o de todos los listados de resultados del sorteo, como si no hubieran estado incluidos en los mismos, siendo sustituidos por los demandantes en lista de espera en el caso de resultar agraciados en el propio acto del sorteo.

***Artículo 22. De las características generales del acto de sorteo.***

1. El sorteo de las viviendas protegidas del Plan Especial se celebrará en presencia del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, o funcionario público en quien delegue, y del notario que deba autorizar las actas de resultados.
2. El acto del sorteo será público, no siendo obligatorio acudir a dicho acto para participar en el sorteo y resultar agraciado como comprador provisional o quedar en lista de espera. Si el acto de sorteo hubiere generado una expectación social tal que pudiera derivar en situaciones de riesgo o masificación, la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, garantizando la objetividad, la publicidad del sorteo y el acceso de los medios de comunicación interesados, limitará la asistencia al acto del sorteo cursando invitaciones aleatorias a los demandantes interesados en acceder a la propiedad las viviendas objeto del sorteo.
3. Las reglas por las que se haya de regir la celebración del sorteo se establecerán en la correspondiente resolución de convocatoria, sin perjuicio de lo prevenido en el presente Decreto.

***Artículo 23. De los resultados del sorteo.***

1. Los resultados de las extracciones que se efectúen en el acto del sorteo se harán públicos inmediatamente en el recinto donde se practique el mismo.

La relación provisional de los compradores provisionales agraciados en el acto del sorteo, así como el orden provisional de los demandantes que deban quedar en lista de espera, dentro de los distintos Grupos, en su caso, se harán públicos el mismo día del sorteo en la





página web oficial del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda. Los listados definitivos de resultados del sorteo serán aprobados mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de Vivienda, y se harán públicos dentro de los dos días hábiles siguientes en los medios de publicidad que indique la convocatoria del sorteo.

2. A la finalización del acto de sorteo se entregará una copia de los listados provisionales de resultados del sorteo al fedatario público que participe en el mismo.

#### CAPÍTULO IV DE LOS EFECTOS DEL SORTEO

##### ***Artículo 24. Del llamamiento de los compradores provisionales.***

1. El llamamiento como compradores provisionales de los demandantes agraciados en el propio acto del sorteo se considerará efectuado desde la fecha en que se hagan públicos los listados definitivos de resultados del sorteo.
2. El llamamiento, como comprador provisional, de un demandante en lista de espera se considerará producido desde el momento en que se haga público el requerimiento de personación en la promotora correspondiente, en la forma prevenida en la convocatoria del sorteo.
3. El llamamiento, como comprador provisional, de un demandante no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado en el expediente que reúne todos los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida. Dichos requisitos, así como los exigidos para acceder a las ayudas económicas y financieras para la adquisición o adjudicación de la vivienda protegida del Plan Especial, deberán cumplirse a la fecha del llamamiento, acreditándose previamente ante el promotor.

##### ***Artículo 25. De los plazos de que disponen los compradores provisionales.***

1. Los compradores provisionales dispondrán de un plazo de 7 días hábiles para proceder a la entrega de la señal y a la firma del contrato de reserva de la vivienda protegida del Plan Especial para cuya adquisición hubieren sido llamados como tales. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a aquel en que se produzca el llamamiento del demandante como comprador provisional.
2. Una vez entregada la señal y firmado el contrato de reserva, el comprador provisional causará baja inmediata en todos los listados de resultados de sorteos celebrados, aunque volverán a incorporarse a los mismos, en el lugar que les correspondiera originariamente, cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - a) El incumplimiento de los requisitos de acceso a la propiedad de la vivienda protegida del Plan especial para cuya adquisición hubiere sido llamado como comprador provisional, una vez acreditado en el expediente.
  - b) La imposibilidad de acceder al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida del Plan Especial.



No obstante lo anterior, la incorporación regulada en el presente apartado no procederá en los siguientes casos:

1. Cuando de haber permanecido ininterrumpidamente el interesado en el listado correspondiente, éste ya hubiera sido llamado como comprador provisional.
2. Cuando se trate de listados para acceder a viviendas protegidas del Plan Especial respecto de las que el interesado, según consta acreditado en el expediente, incumple el requisito de acceso a su propiedad.
3. El plazo de que disponen los compradores provisionales para presentar ante el promotor la documentación exigida a efectos del visado del contrato de compraventa será de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo para proceder a la firma de contrato de reserva y entrega de la señal regulado en el apartado anterior.

Excepcionalmente, el Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario podrá imponer a los demandantes en lista de espera que ocupen los primeros puestos de dicha lista, la obligación de presentar la documentación exigida a efectos del visado el contrato de compraventa. La resolución en que así se acuerde identificará a los demandantes en lista de espera que deban verse afectados por esta obligación, así como el plazo de que disponen para ello.

#### ***Artículo 26. De la elección de una vivienda protegida del Plan Especial.***

Los demandantes dispondrán del derecho a elegir una vivienda cuando dentro del plazo de 7 días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que se produzca su primer llamamiento como comprador provisional fueren simultáneamente llamados como compradores provisionales de otra vivienda protegida del Plan Especial.

La elección de vivienda se efectuará mediante la firma del contrato de reserva de la vivienda elegida y entrega de la señal, dentro del plazo referido en el párrafo anterior.

No se admitirá a trámite la elección de vivienda cuando se efectúe una vez firmado un contrato de reserva de una vivienda protegida o transcurrido el plazo señalado en el párrafo primero del presente artículo.

#### ***Artículo 27. De la renuncia a la adquisición de la vivienda protegida del Plan Especial.***

1. La renuncia del demandante a la vivienda protegida del Plan Especial para cuya adquisición hubiere sido llamado como comprador provisional deberá comunicarse dentro del plazo señalado para proceder a la firma del contrato de reserva de la vivienda protegida y entrega de la señal, transcurrido el cual no será admitida a trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33.
2. A los efectos prevenidos en la letra c) del apartado 1 del artículo 33 del presente Decreto, se computarán como renunciaciones las circunstancias que seguidamente se relacionan y que afecten, a la fecha de la solicitud o de la comunicación, a demandantes incluidos como compradores provisionales o como demandantes en espera de viviendas efectivamente disponibles, en alguno de los listados de sorteos ya celebrados:



- a) La renuncia que expresamente efectuó el demandante de conformidad con el apartado 1 del presente artículo.
  - b) La falta de formalización del contrato de reserva y de entrega de la señal dentro del plazo establecido en el presente Decreto, salvo que ello obedezca a la elección de otra vivienda de acuerdo con el artículo precedente.
  - c) La falta de elección de vivienda dentro del plazo prevenido en el artículo anterior.
  - d) La imposibilidad de acceder al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida del Plan Especial.
  - e) Las bajas previstas en las letras n) y ñ) del apartado 1 del artículo 33.
  - f) La baja de todos los demandantes integrados en el certificado de inscripción en los casos contemplados en las letras f) y m) del apartado 1 del artículo 33.
  - g) Cualquiera otra establecida por disposición legal o reglamentaria.
3. Asimismo, a los efectos prevenidos en la letra c) del apartado 1 del artículo 33 del presente Decreto, todos los demandantes que se incluyan en un mismo certificado de inscripción asumirán como propias las renunciaciones computables que afecten a cualesquiera de ellos.
- Las renunciaciones que fueren computables de acuerdo con el apartado 2 del presente artículo afectarán a cada uno de los demandantes comprendidos en el certificado de inscripción hasta que se produzca su baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda por cualquiera de las causas contempladas en las letras a), b), c), d), e), h) i), j) y l) del apartado 1 del artículo 33 del presente Decreto.
4. Los compradores provisionales que, reuniendo la condición de personas con movilidad reducida permanente y habiendo participado en el sorteo general de una tipología de vivienda protegida del Plan Especial, resulten seleccionados en el mismo como compradores provisionales, o fueren llamados como tales desde una lista de espera de dicho sorteo general, podrán renunciar a la compraventa de la vivienda, sin que la misma conlleve la baja en la promoción de viviendas, o fase de la misma, ni en el Registro, debido a la falta de adaptación de la vivienda a sus circunstancias.
5. En los casos en que para un Grupo (I, II o III) se reserve vivienda de una determinada superficie útil, la negativa de los demandantes incluidos en la lista de espera de dicho Grupo a formalizar el contrato de compraventa no se computará como renuncia, y no conllevará la baja en la promoción de viviendas, o fase de la misma, ni en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, si su demanda pretende ser atendida con una vivienda de superficie útil distinta a la correspondiente a su Grupo, como consecuencia de excesos en otros Grupos. En este caso el demandante conservará su lugar en la lista de espera, pudiendo optar por otras viviendas, en su caso.
6. En los supuestos en que de conformidad con el apartado 2 del presente artículo concurren dos o más renunciaciones computables respecto de una misma vivienda protegida, se computará una sola.



**Artículo 28. Del contenido y de la firma de los contratos de reserva y de compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial.**

1. Todos los contratos de reserva y de compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial deberán incluir en su clausulado una condición resolutoria que condicione eficacia del mismo a que el demandante acceda al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida del Plan Especial, y a que cumpla los requisitos que para la obtención del visado del contrato de compraventa y para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida, se encuentran establecidos reglamentariamente.
2. La condición resolutoria referida en el apartado anterior deberá prever que en el caso de que fuera instada la resolución del contrato en virtud de la misma, se restituirán íntegramente las cantidades que el comprador provisional hubiere entregado al promotor, en concepto de compraventa o de señal.
3. Salvo lo dispuesto en el apartado anterior, los contratos de compraventa podrán prever que en caso de resolución del contrato por incumplimiento imputable al comprador, se procederá a practicar una retención del 20% de las cantidades entregadas, con el fin de cubrir los gastos de gestión que se hubieren irrogado, con un máximo de 2.000 €.
4. Los contratos de compraventa deberán estar firmados por todas las personas mayores de 18 años que obren en el certificado de inscripción referido en el apartado 3 del artículo 14 del presente Decreto, con las siguientes excepciones:
  - a) Personas con edad igual o superior a 65 años que se encuentren a cargo de la familia o unidad de convivencia, siempre que se acredite debidamente de conformidad con el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura.
  - b) Hijos menores de 26 años de edad que, según el certificado de inscripción, se encuentran incluidos en una unidad familiar.
  - c) Todas las personas que hayan alcanzado los límites de edad señalados en el presente apartado, a partir de la fecha en que se publique la resolución del Director General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario por la que se acuerde poner fin a la oferta de la promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto del sorteo.

**Artículo 29. Del visado de los contratos de compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial.**

1. Los procedimientos de visado, de acceso a la propiedad de la vivienda protegida y de reconocimiento de las ayudas para su adquisición, se tramitarán y resolverán de conformidad con la normativa específica aplicable en materia de vivienda protegida, con las salvedades contempladas en la presente norma.
2. Toda alteración en los elementos personales que obren en el certificado de inscripción que el demandante hubiere sellado para participar en el sorteo y en cuya virtud fue admitido al mismo, impedirá la formalización y el visado del contrato de compraventa de



la vivienda, así como la adquisición de la condición de comprador definitivo, salvo en los supuestos que seguidamente se relacionan:

- a) Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
  - b) Ruptura de la pareja de hecho formalizada.
  - c) Fallecimiento o declaración de tal, o de ausencia.
  - d) Incremento del número de miembros que figuraban en el certificado de inscripción tenido en cuenta para acceder a la condición de comprador provisional.
3. Tratándose de parejas de hecho no formalizadas inscritas en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, ambos integrantes de la pareja deberán concurrir como compradores provisionales y firmar conjuntamente el contrato y la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida.

***Artículo 30. De los plazos para solicitar el visado de los contratos de compraventa de las viviendas protegidas.***

El plazo para presentar la solicitud de visado de los contratos de compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial formalizados por los compradores provisionales agraciados en el propio acto del sorteo será de dos meses a contar desde dicho acto.

***Artículo 31. De la baja de los compradores provisionales en los listados de la promoción de viviendas, o fase de la misma.***

1. Los compradores provisionales causarán baja inmediata en el correspondiente listado de la tipología de vivienda protegida de la promoción de viviendas, o fase de la misma, objeto del sorteo, cuando concurren cualesquiera de las siguientes circunstancias:
  - a) La renuncia a la vivienda para cuya adquisición hubiere sido llamado como comprador provisional, con las salvedades contempladas en la presente norma.
  - b) La elección de otra vivienda protegida del Plan Especial.
  - c) La falta de presentación de la documentación exigida a efectos del visado del contrato, en el plazo señalado para ello.
  - d) La falta de formalización del contrato o de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida.
  - e) El incumplimiento de los requisitos de acceso a la propiedad de la vivienda protegida del Plan Especial para cuya adquisición hubiere sido llamado como comprador provisional, una vez acreditado en el expediente.
  - f) La imposibilidad de acceder al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida del Plan Especial.
  - g) La baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.
  - h) Cualquier otra establecida por disposición legal o reglamentaria.

**Artículo 32. De la acreditación de las bajas.**

1. Los promotores de viviendas protegidas del Plan Especial estarán obligados a acreditar las bajas de los compradores provisionales. El incumplimiento de esta obligación impedirá el llamamiento de compradores provisionales que hayan de sustituir a los que causen baja en la promoción de viviendas, o fase, de que se trate.
2. Las bajas se acreditarán en la forma que señale la convocatoria del sorteo.

TÍTULO IV  
DE LA BAJA EN EL REGISTRO

**Artículo 33. De la baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.**

1. Son causas de baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, las siguientes:
  - a) La solicitud de baja voluntaria expresamente formulada por la familia, unidad de convivencia, pareja de hecho formalizada, pareja de hecho no formalizada o demandante individual.
  - b) La falsedad en los datos manifestados al Registro. En los casos en que se aprecie error en la solicitud, la Dirección General competente en materia de análisis de mercado inmobiliario acordará la subsanación en el Registro.
  - c) La segunda renuncia del demandante a una vivienda protegida del Plan Especial, para cuya adquisición hubiere sido llamado como comprador provisional, siempre que ambas se hubieren efectuado en plazo.
  - d) La falta de presentación de la documentación exigida a efectos del visado del contrato, en el plazo señalado para ello.
  - e) La negativa del comprador provisional o definitivo a la formalización del contrato o de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida, respectivamente.
  - f) El fallecimiento o la declaración de tal, o de ausencia, del demandante individual. Cuando tales circunstancias sobrevengan a alguno de los miembros de la familia, pareja o unidad de convivencia, serán causa de baja siempre que implique un cambio de grupo de conformidad con el artículo 15 del presente Decreto, salvo que estando los demandantes incluidos a la fecha de la comunicación de dicha circunstancia, como compradores provisionales o como demandantes en espera de viviendas efectivamente disponibles, en alguno de los listados de sorteos ya celebrados, uno o varios de los miembros de la familia, pareja o unidad de convivencia adquieran o asuman el compromiso de adquirir la vivienda protegida para la que hayan sido, o fueran llamados, como compradores provisionales, respectivamente, de conformidad con el artículo 24 del presente Decreto. En tal supuesto, se acordará la baja, únicamente y en su caso, del demandante o demandantes que no adquieran o no asuman el compromiso de adquirir la vivienda protegida.
  - g) La incapacitación judicial del demandante individual.



- h) La obstaculización de las labores de inspección, de actualización y de comprobación de datos efectuada por la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario.
  - i) La falta de colaboración con la entidad de crédito prestamista en la entrega de la documentación accesoria necesaria para analizar la viabilidad de la concesión del préstamo hipotecario.
  - j) El incumplimiento reiterado de la obligación de presentar la documentación exigida a efectos del visado del contrato, por parte de los demandantes en lista de espera.
  - k) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para permanecer en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.
  - l) La satisfacción de la demanda de vivienda protegida del Plan Especial manifestada por el demandante, mediante el visado del contrato de compraventa de la vivienda protegida, aun cuando el visado se otorgue sujeto a alguna condición.
  - m) La separación, divorcio o nulidad del matrimonio y la ruptura de la pareja de hecho formalizada, salvo que estando incluidos los interesados a la fecha de la comunicación de dicha circunstancia, como compradores provisionales o como demandantes en espera de viviendas efectivamente disponibles, en alguno de los listados de resultados de sorteos ya celebrados, uno de los miembros de la familia o pareja, o los dos, adquieran o asuman el compromiso de adquirir la vivienda protegida para la que hayan sido, o fueran llamados, como compradores provisionales, de conformidad con el artículo 24 del presente Decreto. En tal supuesto, se acordará la baja, únicamente y en su caso, del demandante o demandantes que no adquieran o no asuman el compromiso de adquirir la vivienda protegida.
  - n) La ruptura de la pareja de hecho no formalizada o la minoración de los miembros de la unidad familiar, o de la unidad de convivencia, que obran en el certificado de inscripción, siempre que dicha minoración conlleve un cambio de grupo y no se encuentre incluida en los apartados anteriores.
  - ñ) El cambio de localidad en que el interesado demanda vivienda, cuando, a la fecha de la comunicación, el demandante se encuentre incluido como comprador provisional o como demandante en espera de viviendas efectivamente disponibles, en alguno de los listados de resultados de sorteos ya celebrados.
  - o) La solicitud de agrupación de demandantes bajo un mismo certificado de inscripción. El demandante que cause baja será inmediatamente dado de alta en el certificado de inscripción que deba permanecer.
  - p) Cualquier otra establecida por disposición legal o reglamentaria, o en la propia convocatoria del procedimiento de sorteo.
2. La baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda en los casos referidos en las letras a), c), f) g), k), l), m), n), ñ) y o) del apartado anterior se producirá previa resolución administrativa, en virtud de la solicitud de baja, de la comunicación que



efectúen los interesados, o de la información que facilite la Dirección General competente en materia de vivienda, o que se obtenga de la Administración Tributaria, según los casos.

En los supuestos previstos en las letras c) y k) del apartado 1 del presente precepto, la resolución de baja irá precedida de un trámite de audiencia y vista del expediente por un plazo de 10 días.

3. La baja, en los demás supuestos contemplados en el apartado 1 del presente artículo, exigirá la tramitación del procedimiento regulado en el presente apartado.

El procedimiento se iniciará mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario, y en ella se acordará la apertura de un trámite de audiencia y vista del expediente por plazo de 10 días, durante los cuales el interesado podrá formular las alegaciones que a su derecho convenga y aportar cuantos documentos y elementos de juicio considere pertinentes.

El procedimiento concluirá mediante resolución del mismo órgano que lo inició, acordando la baja o el archivo del procedimiento, en virtud de lo actuado en el mismo, sin perjuicio de la facultad de actualizar los datos que obran en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda.

4. Todos los contratos de compraventa de las viviendas protegidas del Plan Especial deberán incluir en su clausulado una condición resolutoria que condicione la eficacia del mismo a que el demandante no se encuentre inmerso en un procedimiento de baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, por cualesquiera de las causas prevenidas en el apartado 1 del presente artículo.
5. La baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda extenderá sus efectos a todos los demandantes incluidos en el certificado de inscripción a que se refiera, salvo en aquellos supuestos en que expresamente se prevea otra cosa.

***Disposición adicional primera. Fichero de datos de carácter personal.***

1. El fichero de datos de carácter personal con que cuenta el Registro de Demandantes del Plan Especial de la Vivienda, en los términos y con las condiciones fijadas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se acomodará a las siguientes reglas:
  - a) Finalidad del fichero y usos previstos para el mismo: crear y mantener una base de datos de demandantes de viviendas protegidas del Plan Especial con fines estadísticos y al objeto de identificar la demanda, estableciendo el orden de adquisición de vivienda de acuerdo con el sistema diseñado para acceder a su propiedad.
  - b) Personas o colectivos sobre los que se pretenda obtener datos de carácter personal o que resulten obligados suministrarlos: demandantes de viviendas protegidas de Plan Especial.
  - c) Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Se facilitan directamente por los interesados o se obtienen, en virtud del principio de colaboración, de otras Administraciones u órganos administrativos, previa autorización del titular.





- d) Estructura básica del fichero y estructura básica de los tipos de datos:
- Datos identificativos del/los demandante/s de las viviendas protegidas del Plan Especial: Nombre y apellidos, estado civil, domicilio, DNI, composición de la unidad familiar o de convivencia, edad.
  - Datos relativos a circunstancias personales que afectan al demandante: discapacidad, condición de víctima de violencia de género o de terrorismo, situación de exclusión social o situación próxima a ella, y condición de emigrante extremeño.
  - Datos económico financieros relativos a su situación familiar, de patrimonio inmobiliario y de ingresos económicos anuales.
- e) Cesiones de datos: procederá en los términos establecidos en el presente Decreto.
- f) Órgano de responsable del fichero: la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
- g) Servicios o Unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: la Dirección General competente en materia de análisis del mercado inmobiliario de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
- h) Medidas de seguridad con indicación del nivel exigible: de conformidad con el Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal, el nivel del presente fichero tiene el carácter de alto.
2. Los titulares de los órganos administrativos responsables del fichero adoptarán las medidas necesarias para asegurar que los datos de carácter personal contenidos en el fichero se usen para la finalidad para la que fueron recogidos, así como para hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en el Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Medidas de Seguridad y demás disposiciones reglamentarias.
3. La Consejería de Fomento podrá ceder los datos contenidos en el fichero automatizado regulado en la presente Disposición Adicional, en los términos previstos en los artículos 11 y 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre.
4. Los titulares de los datos contenidos en el fichero automatizado regulado en la presente Disposición Adicional podrán ejercitar su derecho de oposición, acceso, rectificación y cancelación de datos, cuando proceda, ante la Dirección General referida en el apartado 1 de la presente Disposición Adicional.

***Disposición adicional segunda. Reserva de viviendas para mujeres víctimas de violencia de género.***

1. En aquellas promociones de viviendas sujetas al Plan Especial promovidas directamente por la Junta de Extremadura o sus Empresas Públicas, se reservará un cupo del 5% del



total de las viviendas construidas para su adquisición por parte de mujeres víctimas de violencia de género que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Hallarse inscrita en el Registro de demandantes del Plan Especial de Vivienda como demandante que reúne la condición de mujer víctima de violencia de género.
  - b) Acreditar la condición de mujer víctima de violencia de género, en los términos expresados en la Ley Orgánica 1/2004, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
  - c) Cumplir los requisitos prevenidos en los apartados 1 y 2 del artículo 14 del presente Decreto.
2. La reserva a que se refiere el apartado anterior será comunicada al Instituto de la Mujer de Extremadura, que ordenará y seleccionará a las compradoras provisionales atendiendo a sus necesidades debidamente acreditadas, a efectos de elección de vivienda.
3. Los excesos de vivienda protegida que se produjeran en el cupo de viviendas reservadas a mujeres víctimas de violencia de género, se distribuirán entre los grupos del sorteo general de la promoción de viviendas o fase de que se trate, de acuerdo con los porcentajes de reserva regulados en el artículo 17 del presente Decreto.

***Disposición adicional tercera. Unidad familiar.***

A los efectos del presente Decreto se considerará unidad familiar:

1. La compuesta por los cónyuges, que no se encuentren separados legalmente, y, si los hubiere, los hijos que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:
  - a) Que sean menores de 26 años de edad.
  - b) Que se encuentren incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
2. En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan todos los requisitos señalados en el número anterior.
3. Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

***Disposición transitoria primera. Aplicación de la norma.***

La presente Norma será de aplicación a los demandantes que a la entrada en vigor del presente Decreto estuvieren inscritos en el Registro de Demandantes el Plan Especial de Vivienda, así como a los que en el futuro accedan a dicho Registro, con las siguientes salvedades:

- a) Los artículos 8.1, 9 y 10 del presente Decreto únicamente se aplicarán a los procedimientos de inscripción que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente norma.
- b) El Título III del presente Decreto sólo se aplicará a los procedimientos de sorteo que se convoquen a partir de la entrada en vigor de la presente norma.



- c) El Título IV del presente Decreto regirá exclusivamente para las circunstancias, hechos y conductas que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente norma y siempre que afecten a procedimientos de sorteo que se inicien a partir de dicha fecha. Se exceptúan las letras b), g), h) y k) del apartado 1 del artículo 33 del presente Decreto, que regirán para toda circunstancia, hecho o conducta que se produzca a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

***Disposición transitoria segunda. Permanencia en el Registro.***

Los demandantes que, hallándose inscritos en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda a la fecha de entrada en vigor de la presente norma, incurrieran en incumplimiento sobrevenido de los requisitos para permanecer en dicho Registro, a la vista de la documentación que obre en el mismo, se sujetarán a lo prevenido en los artículos 8.2 y 33 del presente Decreto.

***Disposición transitoria tercera. Nuevo acceso al Registro.***

Los demandantes que hubieren causado baja en el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda en virtud de un procedimiento de baja por incumplimiento iniciado de oficio al amparo del artículo 10 del Decreto 33/2006, de 21 de febrero, podrán acceder nuevamente a dicho Registro una vez transcurridos 18 meses desde la fecha de la resolución por la que se hubiera acordado la baja.

***Disposición derogatoria única. Derogación normativa.***

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Expresamente quedan derogados:

- a) El Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se crea el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y se establece el sistema de selección de adquirentes de viviendas sujetas al Plan Especial, salvo el apartado 1 del artículo 1 de dicho Decreto, que conservará su vigencia, aunque la referencia a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se entenderá hecha a la Consejería competente en materia de vivienda.
- b) El Decreto 106/2006, de 13 de junio, por el que se modifica el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se crea el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y se establece el sistema de selección de adquirentes de viviendas sujetas al Plan Especial.
- c) La Orden de 19 de junio de 2006, por la que se regula el sistema de selección de demandantes de viviendas protegidas del Plan Especial.

Lo dispuesto en la presente disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación de las normas mencionadas en el apartado anterior a las situaciones jurídicas creadas al amparo de las mismas, teniendo en cuenta, además, las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias del presente Decreto.

***Disposición final primera. Autorización y desarrollo.***

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a modificar, mediante Orden:

- a) El límite mínimo de ingresos familiares ponderados contemplado en el apartado 1 del artículo 8 del presente Decreto.
- b) La documentación que debe acompañar a la solicitud de inscripción de conformidad con el artículo 9 del presente Decreto.
- c) Los porcentajes de reserva regulados en el artículo 17 del presente Decreto.
- d) Los plazos referidos en el presente Decreto.

***Disposición final segunda. Entrada en vigor.***

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

Mérida, a 25 de enero de 2008.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ