

DECRETO 12/2019, DE 26 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS A LA DISPOSICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nota: Este texto carece de valor jurídico. Para consultar la versión oficial y auténtica puede acceder al fichero PDF del DOE.

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

El artículo 24 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, impone a la Junta de Extremadura el deber de intervenir en la construcción de las viviendas protegidas para atender las necesidades de vivienda de las familias con ingresos medios y bajos, garantizar unos niveles aceptables de calidad y diseño, controlar el fraude en el uso de los recursos públicos asignados a la política de vivienda, simplificar los procedimientos administrativos y lograr una mayor celeridad en su tramitación. Para ello, la Junta de Extremadura, como recuerda el precepto indicado, debe dictar las oportunas disposiciones.

La intervención pública en materia de vivienda protegida se lleva a cabo a través de la calificación de vivienda protegida y del visado de los contratos de compraventa o de arrendamiento y de los títulos de adjudicación. Es por ello, que el procedimiento de producción de tales actos administrativos debe estar regulado en una disposición administrativa de carácter general; como también la tramitación del documento administrativo que acredite el precio máximo aplicable a las transmisiones de viviendas protegidas, en aras del principio de seguridad jurídica y de transparencia. El informe de precio máximo de compraventa es un servicio que presta la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo a los ciudadanos que, por evidentes razones de seguridad jurídica, pretenden proceder a la enajenación de viviendas protegidas con todas las garantías. Conviene recordar en este punto que el artículo 62 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, contempla como infracción administrativa muy grave: “percibir sobreprecio, prima o cantidad, en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas de protección pública, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable”.

Por otro lado es menester recordar que el capítulo III del título VII de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, tipifica como las infracciones leves en materia de vivienda protección pública: “No incluir el vendedor o arrendador en los contratos de compraventa y arrendamiento las cláusulas establecidas al efecto por la Administración de la Junta de Extremadura para las viviendas de protección pública”. Asimismo, recoge como infracción grave: “Falsear los datos o documentos exigidos para acceder a una vivienda protegida, o para obtener los beneficios y ayudas que en cada momento se establezcan por el solicitante o por cualquiera de los agentes intervinientes en

el proceso edificatorio”; “la transmisión de viviendas protegidas a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos”.

En otro orden de cosas, el artículo 48 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, atribuye a la Junta de Extremadura el derecho de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas; regulando en los artículos siguientes los aspectos esenciales del procedimiento administrativo; la transmisión de tales derechos reales y las obligaciones que incumben a los fedatarios públicos en esta materia. Por evidentes razones de simplificación administrativa, se hace necesario contar con una norma que regule las particularidades del procedimiento, eliminando trámites innecesarios y documentos que puede la Administración aportar de oficio al procedimiento conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, y como quiera que es obligado el visado administrativo de los contratos de compraventa y de arrendamiento de toda vivienda protegida (el capítulo III del título VII de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, tipifica como infracción grave “la omisión del visado por la Administración de la Junta de Extremadura de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda de protección pública”) y al propio tiempo la Junta de Extremadura es titular del derecho real de tanteo y retracto en toda transmisión de viviendas protegidas, parece aconsejable, por evidentes razones de simplificación administrativa, atribuir a la solicitud de visado administrativo el valor de comunicación a efectos de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y que la decisión que se adopte en el procedimiento de visado sirva para resolver las dos cuestiones señaladas (si se visa, o no, el contrato o título presentado, y si se ejercita, o no, el derecho de tanteo de que es titular la Junta de Extremadura).

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

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

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

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

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda, con especial incidencia en programas y prestaciones en materia

de vivienda que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud y al amparo de lo establecido en la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del titular de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 26 de febrero de 2019

DISPONGO:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

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

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

- 1. El ámbito de aplicación del presente decreto se extiende a todas las viviendas protegidas radicadas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, salvo a la vivienda protegida autopromovida, que se regirá a estos efectos por la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.
- 2. Se excluye del ámbito de aplicación de la presente norma la transmisión de viviendas protegidas que se produzca en el seno de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios.
- 3. Los procedimientos de autorización para disponer de viviendas protegidas y de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, serán aplicables a toda transmisión de viviendas que hubieren sido objeto de ayudas a la adquisición protegida de viviendas usadas, conforme a programas estatales o autonómicos de vivienda.

CAPITULO II

Procedimientos administrativos

SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES

Artículo 3. Competencia para la tramitación y resolución.

- 1. Los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el mismo, y en lo no previsto en este por la

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. La instrucción de los procedimientos administrativos corresponderá al Servicio competente en materia de gestión de ayudas dependiente del órgano directivo con competencia en materia de vivienda; correspondiendo al titular de dicho órgano directivo la resolución del procedimiento.

Artículo 4. *Plazo de emisión, resolución y efectos del silencio administrativo.*

1. El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento de autorización para disponer de la vivienda protegida será de tres meses. La falta de notificación de resolución expresa dentro dicho plazo legitima al interesado para entender estimada por silencio administrativo la solicitud, siempre que no conlleve el reintegro de ayudas públicas.

2. El plazo para emitir el informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas será de tres meses.

El Servicio competente en materia de gestión de ayudas, dependiente del órgano directivo competente en materia de vivienda, será responsable de la tramitación de la solicitud de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas y de su emisión en plazo, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que corresponda en caso de la no emisión en plazo, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. El plazo para el ejercicio de los derechos reales de tanteo y de retracto y los efectos de su incumplimiento en el procedimiento de comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas, se regirá por las disposiciones contenidas en el capítulo V del título VI de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Artículo 5. *Solicitud.*

1. La solicitud de autorización administrativa para disponer de una vivienda protegida, la comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes, así como la solicitud de emisión de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de la vivienda protegida, se ajustarán al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>).

La solicitud o comunicación se presentará en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, en los señalados en el artículo 7.1 del Decreto 257/2009, de 18 de diciembre, por el que se implanta un Sistema de Registro Único y se regulan las funciones administrativas del mismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

Extremadura, para lo cual se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas especificadas en el mismo.

Si la persona interesada no dispone de medios electrónicos su identificación y firma podrá ser válidamente realizada por funcionario público habilitado para ello, mediante el empleo del sistema de firma electrónica. La persona deberá identificarse y consentir expresamente esta actuación, de todo lo cual deberá quedar constancia en el expediente.

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

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

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

5. La presentación de los documentos que preceptivamente deben constar en el procedimiento se acomodará a las exigencias contenidas en los apartados 2 y 3 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El modelo normalizado de solicitud o comunicación posibilitará que las personas interesadas autoricen expresamente al órgano gestor competente a recabar el documento de que se trate, a través de redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto. Si se tratara de documentos que las personas interesadas hayan aportado anteriormente a cualquier Administración Pública, estas podrán otorgar dicha autorización expresa pero deberán indicar, en el propio modelo normalizado de solicitud o comunicación, en qué momento y ante que órgano administrativo presentaron los citados documentos.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA DISPONER DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 6. *Solicitud de autorización.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas que pretendan transmitirla *inter vivos*, o ceder su uso, antes del vencimiento del correspondiente plazo de limitación de las facultades de disposición de la vivienda, deberán solicitar autorización administrativa para ello. La solicitud se ajustará al modelo normalizado disponible en el Portal del Ciudadano de la Junta de Extremadura (<https://ciudadano.juntaex.es/web/vivienda>) y en la sede electrónica corporativa (<https://sede.juntaex.es>).

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

Artículo 7. Documentación que debe acompañarse a la solicitud.

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

- a) Copia de NIF (DNI o NIE) del propietario de la vivienda protegida.
- b) Copia de escritura pública que acredite la propiedad de la vivienda protegida.
- c) Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo hipotecario concertado o convenido en el que se haga constar la fecha de formalización del mismo, así como el importe de las subvenciones estatales percibidas a través de dicha entidad y la fecha de percepción, en su caso. Dicho certificado expresará el importe de las subsidiaciones de capital y de intereses en su caso percibidas, el cual deberá reflejarse de manera acumulada por semestres naturales.
- d) Aquella documentación que acredite la concurrencia del motivo justificativo alegado para obtener la autorización administrativa, admitiéndose como tal, entre otros, los siguientes documentos:
 - 1º. Informe de Vida Laboral emitido por la Administración de la Seguridad Social, y contrato de trabajo celebrado con posterioridad a la fecha de la escritura pública de compraventa de la vivienda, que acrediten la necesidad de un cambio de localidad de residencia.
 - 2º. Copia del Libro de Familia o certificado del Registro Civil que acredite el incremento de los miembros de la familia que justifique la insuficiencia de espacio vital.
 - 3º. Copia de la sentencia firme que acredite que algún miembro de la familia ha sufrido violencia de género, física o psicológica, o certificado emitido por el Instituto de la Mujer de Extremadura (IMEX).
 - 4º. Copia de resolución judicial declarativa del grado de discapacidad, o certificado emitido por un órgano administrativo competente que así lo acredite.
 - 5º. Certificado o documento que acredite la condición de víctima de terrorismo expedido por entes públicos, asociaciones u organismos, legalmente constituidos e inscritos en los Registros correspondientes.
 - 6º. Certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.
 - 7º. Certificado expedido por técnico competente que acredite que la vivienda no se adapta a las necesidades del propietario mayor de 65 años.
 - 8º. Acta o certificado de defunción correspondiente a alguno de los propietarios de la vivienda.

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

2. En caso de que la persona interesada no autorizara expresamente al órgano gestor competente a consultar y recabar de oficio los documentos referidos en la letra a) y en los números 1º, 3º, 4º y 8º de la letra d) del apartado anterior, deberá acompañar tales documentos a su solicitud.

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN DE ENAJENACIÓN ONEROSA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EXISTENTES

Artículo 9. Comunicación.

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

2. La comunicación se dirigirá a la persona titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, ajustándose al modelo normalizado que estará disponible en el punto de acceso general electrónico (www.juntaex.es) y se acompañará de una copia de la nota simple informativa referida a la vivienda objeto del procedimiento, o copia de la escritura pública de propiedad de dicha vivienda.

3. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia del documento nacional de identidad (DNI), o número de identidad de extranjero (NIE), de las personas transmitentes, salvo que se hubieren opuesto a ello en el modelo normalizado de comunicación, en cuyo caso deberán acompañarlos a su comunicación.”

Artículo 9 modificado por el artículo 5.Uno del Decreto 77/2025, de 8 de julio, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa en materia de vivienda protegida.

SECCIÓN 4ª. PROCEDIMIENTO DE INFORME DE PRECIO MÁXIMO DE VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 10. Solicitud de informe.

1. Las personas interesadas dirigirán su solicitud de informe a la persona titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda, ajustándose al modelo normalizado que estará disponible en el punto de acceso general electrónico (www.juntaex.es), y acompañarán una copia de la nota simple informativa referida a la vivienda objeto del informe, expedida por el Registro de la Propiedad, o copia de la escritura pública de propiedad.

2. El órgano directivo competente en materia de vivienda recabará electrónicamente la copia del documento nacional de identidad (DNI), o número de identidad de extranjero (NIE), de la persona solicitante, salvo que se hubiere opuesto a ello en el modelo normalizado de solicitud, en cuyo caso deberá acompañarla al modelo normalizado de solicitud.”

Artículo 10 modificado por el artículo 5.Dos del Decreto 77/2025, de 8 de julio, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa en materia de vivienda protegida.

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

1. El modelo normalizado de solicitud de visado de contratos de compraventa, o títulos de adjudicación en su caso, de viviendas protegidas de nueva construcción, y la documentación que debe acompañar a aquel de conformidad con el artículo 103 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, tendrá virtualidad y eficacia como comunicación de la enajenación onerosa de una vivienda protegida, a efectos del ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

2. El efectivo visado administrativo de un contrato de compraventa o título de adjudicación, sin que exista un pronunciamiento previo acerca del derecho real de tanteo de que es titular la Junta de Extremadura, implicará que ésta ha adoptado la decisión de no ejercitarlo.

Disposición transitoria única. Ámbito temporal de aplicación.

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

Disposición final primera. *Autorización.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

Mérida, 26 de febrero de 2019.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Sanidad y Políticas Sociales,
JOSÉ MARÍA VERGELES BLANCA