

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDEN de 20 de enero de 2006, relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

En relación con las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, tuvieran tal calificación, y en aras de la seguridad jurídica, la presente Orden tiene por objeto establecer una serie de reglas clarificadoras en cuanto al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 12 de la citada Ley, en relación con las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas.

Para la fijación de estas reglas se parte de la normativa al amparo de la cual se calificó la vivienda como protegida. Así, la presente Orden no resulta de aplicación a las viviendas calificadas con anterioridad al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda de Protección Oficial. Para las viviendas calificadas con posterioridad, las transmisiones deberán ajustarse a los requisitos de precio máximo y condiciones de quienes las adquieran fijados en su correspondiente programa de protección con las equivalencias que se prevén en esta Orden.

En relación con dichas transmisiones, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal dependerá del plan de vivienda y suelo al amparo del cual se calificó la vivienda:

- en las transmisiones de viviendas anteriores al I Plan Andaluz de Vivienda, será exigible el régimen de comunicaciones previsto en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre,
- en las transmisiones de viviendas procedentes del I Plan Andaluz de Vivienda y II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se llevará a cabo el ejercicio del derecho de retracto legal cuando tal transmisión se hubiese efectuado incumpliendo los requisitos de precio máximo y condiciones del adquirente,
- en las transmisiones de viviendas tanto del III Plan como del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal se ajustará a lo dispuesto en el artículo 12 de la citada Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

En virtud de lo expuesto, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 44.4 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejecución del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, conforme a su disposición final segunda,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. La presente Orden tiene por objeto establecer las reglas de aplicación para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en relación con las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute que tengan lugar a partir del día 12 de diciembre de 2005 sobre las viviendas protegidas.

2. El ámbito de aplicación de esta Orden lo constituyen las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, tengan tal calificación, siempre

y cuando ésta haya tenido lugar conforme al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda de Protección Oficial o a la normativa estatal y autonómica posterior al mismo.

Artículo 2. Requisitos que deben reunir las segundas o posteriores transmisiones.

1. Las transmisiones de viviendas a las que se refiere el artículo 1 deberán reunir los requisitos de precio máximo y condiciones de quienes las adquieran establecidos en la normativa reguladora de los diferentes programas de vivienda protegida, con las equivalencias que se establecen en la presente Orden.

2. Con independencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previsto en el artículo 3, para que resulten acreditados los requisitos de la transmisión, en todo caso, tanto quien transmita como quien adquiera deberán realizar las comunicaciones que a tal efecto se prevén en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en relación con las viviendas protegidas incluidas en el ámbito de aplicación de esta Orden.

Las comunicaciones se presentarán en la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes correspondiente a la provincia en la que se ubique la vivienda objeto de transmisión.

Artículo 3. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 12.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, llevará a cabo el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal de acuerdo con lo siguiente:

a) En la transmisión de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del I Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, aprobado por Decreto 119/1992, de 7 de julio, y del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1996-1999, aprobado por Decreto 51/1996, de 6 de febrero, el derecho de retracto legal se ejercerá cuando se incumplan los requisitos de la transmisión a los que se refiere el artículo 2.

b) En la transmisión de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, aprobado por Decreto 166/1999, de 27 de julio, y del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, los derechos de tanteo y retracto legal se ejercerán en los términos del artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 4. Excepciones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal.

Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos a los que se refiere el artículo 2, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona titular de ésta.

Artículo 5. Condiciones de la persona adquirente y precio máximo para las segundas o posteriores transmisiones.

1. La persona adquirente de la vivienda no podrá ser titular o estar en posesión de ninguna otra vivienda protegida o libre, debiendo destinarla a residencia habitual y permanente, todo ello en los términos del artículo 4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. A los efectos de los ingresos familiares de la persona adquirente, las viviendas calificadas con anterioridad al vigente