

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 12y 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 Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, se considerarán equivalentes, conforme a la tabla que se incorpora como Anexo 1, a las viviendas de las siguientes actuaciones del vigente Plan:

- a) Programa de viviendas usadas para su tenencia en régimen de propiedad, con una limitación de ingresos familiares corregidos de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- b) Programa de viviendas protegidas de régimen especial en venta, con una limitación de ingresos familiares corregidos de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

3. En aplicación de los artículos 6 y 94 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, y al objeto del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal, los precios máximos de venta para las segundas o posteriores transmisiones serán los que se recogen en la tabla que se incorpora en el Anexo 2, y ello en base a las siguientes reglas:

- a) Para determinar el precio máximo en relación con la ubicación de la vivienda, se ha de estar a los ámbitos territoriales establecidos en el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo: Ámbito Territorial de precio máximo superior, Ámbito Territorial Primero y Ámbito Territorial Segundo.
- b) En relación con los precios máximos resultantes para los diferentes años comprendidos en el ámbito temporal de los distintos planes de vivienda y suelo del estatales o autonómicos, se ha considerado como precio máximo aplicable para cada uno de dichos planes, el de mayor importe obtenido para los diferentes años que integran la vigencia temporal del correspondiente plan.

Disposición final primera. Habilitaciones.

Se faculta al titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para que, anualmente, publique la actualización de la Tabla de Precios Máximos incluida en el Anexo 2, conforme a la variación porcentual del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo, así como para que dicte cuantos actos precise el desarrollo y ejecución de esta Orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Orden producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 20 de enero de 2006

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO

Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

TABLA DE EQUIVALENCIAS DE LA VIVIENDAS PROTEGIDAS

NORMATIVA INICIAL		PROGRAMA INICIAL	PROGRAMA EQUIVALENTE EN EL P.A.V.S. 2003-2007 A LOS EFECTOS DE INGRESOS FAMILIARES
AUTONÓMICA	ESTATAL		
	R.D. LEY 31/1978, de 31 de octubre R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre	Vivienda de Protección Oficial	5,5 IPREM VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD
	R.D. 2455/1980, de 7 de noviembre		
	R.D. 3280/1983, de 14 de diciembre		
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	
	R.D. 224/1989, de 3 de marzo		
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D. 1932/1991, de 20 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre		
III PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	Vivienda Protegida Tipo A o Vivienda Protegida en Régimen General	

RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA

NORMATIVA INICIAL		PROGRAMA INICIAL	PROGRAMA EQUIVALENTE EN EL P.A.V.S. 2003-2007 A LOS EFECTOS DE INGRESOS FAMILIARES
AUTONÓMICA	ESTATAL		
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de régimen Especial	2,5 IPREM VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD
	R.D. 224/1989, de 3 de marzo		
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D. 1932/1991, de 20 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial	
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre	Vivienda Protegida Tipo A o Vivienda Protegida en Régimen General	
III PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero		

ANEXO 2

TABLA DE PRECIOS MÁXIMOS

VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

NORMATIVA INICIAL		PRECIO MÁXIMO DE VENTA		
AUTONÓMICA	ESTATAL	A.T.P.MAX.SUP.	ÁMBITO T. 1º	ÁMBITO T. 2º
	R.D. LEY 31/1978, de 31 de octubre	1.263 eur/m ² útil	1.098 eur/m ² útil	1.004 eur/m ² útil
	R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre			
	R.D. 2455/1980, de 7 de noviembre	1.182 eur/m ² útil	1.028 eur/m ² útil	1.028 eur/m ² útil
	R.D. 3280/1983, de 14 de diciembre	1.182 eur/m ² útil	1.028 eur/m ² útil	1.009 eur/m ² útil
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	1.016 eur/m ² útil	883 eur/m ² útil	840 eur/m ² útil
	R.D. 224/1989, de 3 de marzo	1.010 eur/m ² útil	878 eur/m ² útil	794 eur/m ² útil
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D. 1932/1991, de 20 de diciembre	942 eur/m ² útil	819 eur/m ² útil	762 eur/m ² útil
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre	967 eur/m ² útil	842 eur/m ² útil	740 eur/m ² útil
III PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	1.072 eur/m ² útil	932 eur/m ² útil	858 eur/m ² útil

NORMATIVA INICIAL		PRECIO MÁXIMO DE VENTA		
AUTONÓMICA	ESTATAL	A.T.P.MAX.SUP.	ÁMBITO T. 1º	ÁMBITO T. 2º
	R.D. LEY 1494/1987, de 4 de diciembre	846 eur/m ² útil	736 eur/m ² útil	700 eur/m ² útil
	R.D. 224/1989, de 3 de marzo	842 eur/m ² útil	732 eur/m ² útil	661 eur/m ² útil
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D. 1932/1991, de 20 de diciembre	785 eur/m ² útil	683 eur/m ² útil	635 eur/m ² útil
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre	823 eur/m ² útil	716 eur/m ² útil	629 eur/m ² útil
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	923 eur/m ² útil	803 eur/m ² útil	803 eur/m ² útil

Estos precios se incrementarán en función de la antigüedad de la vivienda, respecto de su calificación definitiva, de conformidad con los siguientes coeficientes establecidos en el artículo 94 del texto integrado 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:

- a) Para viviendas de antigüedad no superiora 15 años: 1,00.
- b) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 16y 20 años: 1,25.
- c) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 21y 25 años: 1,50.
- d) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 26y 30 años: 2,00.

La valoración máxima de garajes y trasteros vinculados a las viviendas no podrá superar el 60 por ciento de los precios establecidos en esta Tabla.