

Las viviendas con protección pública adjudicadas por E.M.V.S., están sujetas a la posibilidad de que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las misma, en primera y ulteriores transmisiones. Estos derechos pueden tener lugar en dos momentos:

1.- Con carácter previo a la venta.- Derecho de Tanteo.- En virtud, de éste, la EMVS, tiene preferencia para ejercitar el derecho de tanteo y adquirir, en primera y sucesivas transmisiones, la vivienda que se vaya a transmitir, por el precio y condiciones determinadas en la normativa de viviendas con protección pública.

2.- Con posterioridad a la venta.- Derecho de Retracto.- Una vez efectuada la transmisión de la vivienda, la EMVS, tiene la facultad de adquirirla, pagando al comprador el precio determinado por la normativa de viviendas con protección pública.

Estas limitaciones a la facultad de transmitir dichas viviendas establecidos a favor de la EMVS, es por un plazo de ***20 años***, a contar desde la elevación a público del contrato de adjudicación de la vivienda.

El procedimiento para proceder a la venta de las viviendas es:

1.- Solicitar autorización de venta a la Dirección General de Vivienda, dependiente de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Este impreso puede obtenerse:

- en la página web de la Oficina de Vivienda: www.madrid.org/oficinavivienda.
- Presencial, en los Registros de la Consejería de Vivienda, C/Maudes, 17, y Avenida de Asturias, 28.

Puede presentarse la solicitud en:

- Registros de la Consejería de Vivienda C/ Maudes, 17, y Avenida de Asturias, 28.
- Cualquier oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento.

- En la página web de la Oficina de vivienda, puede consultarse la documentación que hay que adjuntar a la solicitud de venta de las viviendas. (www.madrid.org/oficinavivienda).

2.- Obtenida la autorización de venta, mediante resolución de la Comunidad de Madrid, el vendedor deberá comunicar a la E.M.V.S., la intención de transmitir la vivienda, comunicación que deberá contener el precio, condiciones esenciales de la transmisión e identificación y circunstancias del posible adquirente.

3.- EMVS, tiene un plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que produce la notificación anterior, para ejercitar el derecho de tanteo sobre la vivienda que se pretende transmitir.

- Si se ejercita el derecho de tanteo, EMVS, comunicará al vendedor su intención de adquirir la vivienda en las condiciones notificadas.
- Si no se ejercita el derecho de tanteo, el vendedor estará obligado a hacer efectivo el 20% del precio de la transmisión a EMVS, siempre que ésta tenga lugar dentro de los 20 años siguientes a contar desde la formalización de la escritura pública de venta, por parte de EMVS.

4.- Caso de que el vendedor no hubiera efectuado la notificación de la venta, o se omitiera en ella cualquiera de los requisitos reseñados, o resultara inferior el precio de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de la transmisión, EMVS, tiene derecho a ejercitar el retracto.

- Si se ejercita el derecho de retracto, EMVS, adquiere la vivienda objeto de transmisión.
- Si no se ejercita el derecho de retracto, el vendedor estará obligado a hacer efectivo el 20% del pago del precio de transmisión a EMVS, siempre que ésta tenga lugar dentro de los 20 años siguientes a contar desde la formalización de la escritura pública de venta, por parte de EMVS.

Con carácter general:

a) Los adjudicatarios no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas, durante el plazo de 20 años desde la elevación a público del contrato de adjudicación (compraventa) de la vivienda. Quedan exceptuadas aquellas familias numerosas, reconocidas como tales por la legislación en vigor, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la adjudicada y cuando la transmisión intervivos obedezca a la necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa la autorización de la EMVS así como, cuando proceda, de la Comunidad de Madrid.

b) Durante el plazo de 20 años desde la elevación a publico del contrato de adjudicación (compraventa) de la vivienda, la transmisión intervivos de la misma estará sujeta a un derecho de tanteo y retracto a favor de la E.M.V.S.

Los derechos de Tanteo y Retracto se establecen en favor de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, de la siguiente forma:

- Derecho de tanteo que se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente, mediante acta notarial, por el vendedor a la E.M.V.S. en su domicilio, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del adquirente.

En el supuesto de que el precio fuera superior al permitido se considerará como precio el máximo determinado por la legislación vigente.

Será obligatorio formalizar la escritura pública en el plazo máximo de dos meses desde la notificación del ejercicio del derecho de tanteo por parte de la E.M.V.S.

La comunicación a la E.M.V.S., a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, de la intención de vender y demás circunstancias a que se refieren los párrafos presentes, se considerará como una oferta firme de venta, facultando a la EMVS a adquirir la vivienda en las condiciones comunicadas, aún en el caso de renuncia a la compra por parte del adquirente.

- Derecho de retracto, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta o se formalizara en distintas condiciones que las notificadas a efectos de tanteo.

El adquirente tendrá la obligación de comunicar a la E.M.V.S., en los 30 días siguientes desde la formalización de la Escritura, las condiciones esenciales de la transmisión .

Dichos derechos de tanteo y retracto tendrán una vigencia de veinte años con las limitaciones establecidas en el R.D. 801/2005 de 1 de julio o Decreto 11/2005, de 27 de enero y disposiciones que en un futuro los desarrollen o sustituyan.

En el supuesto de no ejercer el derecho de tanteo y retracto, el vendedor en primera y posteriores transmisiones estará obligado a hacer efectivo el 20% del precio de la transmisión a la E.M.V.S., si ésta se verificara antes de los veinte años desde la venta de la vivienda en Escritura Pública por parte de la E.M.V.S.

Esta obligación se configurará como condición resolutoria de la compraventa en la Escritura de Compraventa de la vivienda.

Asimismo y de acuerdo con lo convenido en el Art. 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio se hace constar que la vivienda objeto del presente contrato está sujeta a las siguientes limitaciones:

- Los compradores vivienda no podrán transmitir las inter vivos ni ceder su uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de la adquisición.
- La prohibición de transmitir o de ceder el uso de la vivienda podrá dejarse sin efecto en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.
- También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Comunidad Autónoma y se respeten los procedimientos establecidos por ésta. Igualmente si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.
- La prohibición de transmitir o de ceder el uso de la vivienda podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a. Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.
 - b. Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.
 - c. Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
 - d. Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

- Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso de la vivienda, conllevará la pérdida de la condición de convenio del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.
- La venta y adjudicación de las viviendas acogidas al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por la Comunidad Autónoma, según el procedimiento que ésta regule, que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

No obstante ello, los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas podrán prever otros procedimientos que garanticen los principios fijados en el párrafo anterior y de ellos se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

- Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación del mencionado Real Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un periodo de treinta años, contado desde su calificación definitiva , aunque la Comunidad Autónoma podrá establecer un plazo superior.