



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*DECRETO 53/2012, de 4 de abril, por el que se regula el Registro de demandantes y el proceso de comercialización de viviendas protegidas de Extremadura.* (2012040058)

Desde que en el año 2006 naciera en Extremadura el primer Registro de demandantes de vivienda protegida, se ha sucedido distintas normas que han tratado de establecer un régimen jurídico de inscripción y de sorteo acorde con las necesidades sociales; normas que al poco tiempo quedaban desfasadas, fruto de una realidad muy cambiante a consecuencia del actual ciclo que atraviesa el sector de la construcción, en el que destaca sobremanera las dificultades de financiación que están encontrando tanto las entidades promotoras como los compradores de viviendas protegidas.

El Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, establece la necesidad de existencia de registros públicos para cumplir el objetivo de garantizar a los ciudadanos el acceso a la vivienda protegida en condiciones de igualdad.

Este Decreto trata de unificar en una sola norma los dos registros de demandantes de vivienda protegida existentes en la Comunidad Autónoma de Extremadura: el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, regulado en el Decreto 104/2010, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Demandantes y los procedimientos de sorteo en materia del Plan Especial de Vivienda, y Registro de demandantes de viviendas protegidas regulado en la Orden de 5 de abril de 2010, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes y el sorteo de viviendas protegidas financiadas al amparo de Planes estatales de Vivienda en Extremadura.

El Decreto pretende la creación de su solo Registro: el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura. Se incorporan medidas tendentes a simplificar la inscripción en el Registro y la comercialización de las viviendas protegidas, sin merma de los principios de justicia, de equidad, de legalidad y de celeridad. En este sentido el Decreto:

1. Regula un procedimiento de inscripción que evita la convocatoria abierta con el fin de suprimir el constante goteo de solicitudes y la notificación individual a cada interesado.

Así las cosas, la presentación de solicitudes se concentra en el tiempo, prescindiendo de la documentación acreditativa, y la notificación se posibilita a través de tabloneros de anuncio; medidas que sin duda contribuyen a simplificar los trámites tanto para la Administración como para el ciudadano.

2. Establece por vez primera la caducidad de la inscripción, que tendrá vigencia anual; caducidad que pretende remediar la permanencia indefinida en el Registro de aquellos demandantes que ya han visto satisfecha su demanda, o que simplemente han dejado de estar interesados en el acceso a una vivienda protegida en Extremadura.
3. Adelanta el sorteo a la fase de inscripción, concentrando la ordenación, mediante azar, de todos los listados de demandantes en un solo acto de sorteo, que, además, cumple la mis-



ma finalidad que los antiguos sorteos, pero que simplifica enormemente los trámites de compraventa y arrendamiento de las viviendas evitando demoras innecesarias.

4. Redefine los colectivos necesitados de especial protección, limitando la discriminación positiva a los casos verdaderamente necesarios, así, se establece el colectivo de movilidad reducida permanente, el de familia numerosa y el de las mujeres víctimas de violencia de género como únicos colectivos de especial protección.
5. Establece un proceso de individualización genérico de la demanda, que se halla inspirado en los principios de publicidad, transparencia, celeridad y sencillez, como un trámite preceptivo y previo a la comercialización de las viviendas, que deberá observar su entidad promotora, con el fin de identificar de entre los demandantes inscritos en el municipio donde radiquen las viviendas, a aquellos que se hallen interesados en la promoción o fase que oferta.

No obstante, regula un régimen específico para aquellos casos en que el volumen de viviendas ofertadas por la entidad promotora sea igual o inferior al número de demandantes inscritos en el municipio, casos en los que el proceso de individualización consiste básicamente en la concesión de un plazo a los demandantes inscritos en el municipio, para que formalicen los contratos de reserva o de arrendamiento,

6. Simplifica el proceso de comercialización de las viviendas, salvaguardando la flexibilidad que debe reinar en esta fase, habida cuenta de las habituales renunciaciones de compradores y de las dificultades que siguen encontrando estos para acceder al préstamo hipotecario. En este sentido, se extiende, con matices, el procedimiento regulado en el artículo 51 del Decreto 104/2010, de 23 de abril, a la comercialización de todas las viviendas protegidas, pues solo así se agiliza la venta y arrendamiento de las viviendas, dejando en manos de la entidad promotora la decisión acerca del ritmo que haya de observarse en cada caso.
7. Por otra parte, se prevé la posibilidad de prescindir del sorteo en los casos en que la Administración General del Estado deje de exigirlo respecto de las viviendas protegidas objeto de financiación pública estatal. Por último, la disposición final segunda se ocupa de la entrada en vigor del decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 4 de abril de 2012,

DISPONGO:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

***Artículo 1. Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura.***

El Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura es un instrumento público que permite garantizar los principios de igualdad, publicidad y de libre concurrencia de los interesados en el acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida.

**Artículo 2. *Ámbito de aplicación.***

El ámbito de aplicación del presente Decreto se extiende a las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, que se hallen destinadas a la venta o al arrendamiento, y que radiquen en Extremadura.

**Artículo 3. *Fines del Registro.***

Son fines del Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura, los siguientes:

- a) El apoyo al ciudadano en el acceso, en propiedad o arrendamiento, de las viviendas protegidas, facilitando información acerca de las distintas promociones de viviendas.
- b) El control y supervisión de los sorteos destinados a ordenar los listados de demandantes inscritos y de los llamamientos de demandantes que deseen acceder, en propiedad o arrendamiento, a las viviendas protegidas.
- c) La colaboración con los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para la formación de Registros públicos de demandantes de vivienda protegida, en particular, con relación a las necesidades de las personas con movilidad reducida permanente y familias numerosas.
- d) El establecimiento de un marco de colaboración con las entidades promotoras de viviendas protegidas al objeto de conseguir la coincidencia de la oferta y la demanda, posibilitando que dichas entidades promotoras puedan disponer de los datos que obren en el Registro referidos a los demandantes inscritos.

**Artículo 4. *Gestión del Registro y competencia.***

1. El Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura estará adscrito a la Dirección General competente en materia de vivienda, a la que corresponde:
  - a) El tratamiento, disposición y la transferencia de los datos inscritos en el Registro, en los términos prevenidos en el presente Decreto.
  - b) La inscripción de los demandantes en el Registro, de conformidad con el presente Decreto.
  - c) Recabar información de los demandantes inscritos al objeto de valorar sus necesidades.
  - d) El control y supervisión de los sorteos regulados en la presente norma.
  - e) El seguimiento y control de la compraventa y arrendamiento de las viviendas protegidas.
  - f) Cualesquiera otros cometidos derivados de la presente norma o que sean precisos para la adecuada gestión del Registro.
2. Los plazos contenidos en el presente Decreto se computarán de acuerdo con el Derecho administrativo.



3. La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda. La competencia para resolver corresponde al titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

## TÍTULO II

### INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

#### **Artículo 5. Demandantes de viviendas protegidas.**

1. Deberán inscribirse en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura todos los interesados mayores de dieciocho años y menores emancipados judicialmente que pretendan acceder, en propiedad o arrendamiento, a las viviendas protegidas, de forma individual, en pareja o como miembro de una unidad familiar o unidad de convivencia.
2. La inscripción a que se refiere el apartado anterior es preceptiva para acceder a la propiedad o arrendamiento de la vivienda protegida, salvo para las inscripciones que se realicen de oficio conforme a lo dispuesto en el artículo 14.
3. La inscripción en el registro no presupone el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida, ni los exigidos para acceder a las ayudas económicas y financieras en materia de vivienda protegida.

#### **Artículo 6. Caducidad de la inscripción en el Registro.**

1. Las inscripciones en el Registro caducarán el día en que, como consecuencia de cada nueva convocatoria, se publiquen los listados de los resultados del sorteo de demandantes inscritos en el Registro.
2. Para participar en los procesos de individualización de la demanda o de comercialización de las viviendas se utilizarán las inscripciones vigentes a la fecha en que se inicien dichos procesos.

## CAPÍTULO I

### PROCEDIMIENTO GENERAL

#### Sección 1.ª Iniciación

#### **Artículo 7. Procedimiento de Inscripción en el Registro mediante convocatoria pública.**

1. El procedimiento general de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura se iniciará de oficio, mediante convocatoria pública.
2. La convocatoria se efectuará mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, y se hará pública en el Diario Oficial de Extremadura.
3. La convocatoria tendrá carácter anual, y deberá tener el siguiente contenido mínimo:



- a) Plazo y forma de presentación de solicitudes.
- b) Tablón de anuncios y medios de comunicación que se emplearán a efectos de notificación de los sucesivos actos del procedimiento, 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. Entre tales medios de publicidad se incluirán, en todo caso, el portal web de la Consejería competente en materia de vivienda y el tablón de anuncios de los Servicios Centrales de dicha Consejería.

**Artículo 8. Requisitos de inscripción en el Registro.**

1. Los interesados en acceder al Registro, mediante la inscripción en el mismo, deberán presentar en forma y plazo, de conformidad con los términos prevenidos en la correspondiente convocatoria, la solicitud de inscripción en el Registro, identificando los municipios en donde desean adquirir o arrendar una vivienda protegida.
2. La solicitud de inscripción deberá acompañarse de la fotocopia del DNI o NIE, de cada demandante mayor de edad, salvo que de conformidad con el Decreto 184/2008, de 12 de septiembre, por el que se suprime la obligación para los interesados de presentar la fotocopia de los documentos identificativos oficiales y el certificado de empadronamiento en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Extremadura y de sus Organismos Públicos vinculados o dependientes, el interesado autorice en su solicitud al órgano gestor para recabar del Ministerio competente los datos relativos a su identidad y domicilio o residencia, con el fin de aportar al procedimiento el documento acreditativo de su identidad, y, en su caso, fotocopia de la resolución judicial que acredite la emancipación.
3. La mera presentación de la solicitud de inscripción conllevará la autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda 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 objeto del presente Decreto o de otros Registros de demandantes de viviendas protegidas, o bien que intervengan en la tramitación de los procedimientos de ayudas.
  - b) Pueda facilitar a las entidades promotoras que así lo soliciten, los datos manifestados por los demandantes inscritos en el municipio donde radicarán las viviendas que serán ofertadas, relativos a su identidad, domicilio y número de teléfono.
4. Para las personas con movilidad reducida permanente y víctimas de violencia de género se consignará en la solicitud de inscripción un apartado relativo a la autorización expresa a la Dirección General competente en materia de vivienda para tratar, disponer y transmitir datos a los órganos, entidades y contratistas determinados en el apartado anterior, relativos a su condición de persona con movilidad reducida permanente y/o víctimas de violencia de género. De no mediar esta autorización expresa, tales personas no podrán participar en los cupos establecidos para ellos.



## Sección 2.ª Listados provisional y definitivo

**Artículo 9. Listado provisional de demandantes admitidos en el Registro.**

1. El listado de demandantes provisionalmente admitidos en el Registro se aprobará mediante resolución del Director General competente en materia de vivienda, que concederá un plazo de alegaciones de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a su publicación en el portal web de la Consejería competente en materia de vivienda, no admitiéndose a trámite las que se presenten una vez vencido el plazo indicado.
2. El listado expresará el siguiente contenido mínimo:
  - a) Municipios a que se refiere el listado.
  - b) Identidad de los interesados que hubieren demandado vivienda protegida en el municipio de que se trate. Se hará constar exclusivamente a los demandantes que figuren en primer lugar en la solicitud de inscripción, con quienes se entenderán todas las actuaciones.
  - c) La condición de familia numerosa o de persona con movilidad reducida permanente, en su caso.
3. El listado provisional observará un estricto orden alfabético.
4. La inscripción en el registro será única. Por tanto, los interesados que hubiesen presentado más de una solicitud o que figuren como demandantes en más de tres municipios, no podrán incorporarse al listado de demandantes provisionalmente admitidos en el Registro, aunque aún podrán manifestar en el trámite de alegaciones, qué solicitud, de entre las presentadas, o municipios de los demandados, deberán tramitarse a efectos de inscripción en el Registro.

**Artículo 10. Listado definitivo de demandantes admitidos en el Registro.**

1. El listado definitivo de demandantes admitidos en el Registro se aprobará mediante resolución del Director General competente en materia vivienda, que fijará la fecha, hora y lugar en que se celebrará el acto del sorteo regulado en el artículo 11 y se hará pública dentro de los treinta días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de alegaciones referido en el artículo anterior.
2. El listado definitivo se acomodará, en su estructura y contenido, al del listado provisional e incluirá un número asignado de forma aleatoria a cada demandante. Dicho número servirá para ordenar a los demandantes tras el sorteo prevenido en el artículo siguiente.

## Sección 3.ª Ordenación de los demandantes

**Artículo 11. Sorteo.**

1. La Dirección General competente en materia de vivienda procederá a efectuar un sorteo destinado a la ordenación numérica, correlativa y ascendente de los demandantes incluidos en el listado definitivo. El sorteo determinará el orden de los demandantes en cada uno de los municipios donde exista demanda de vivienda protegida.



2. El sorteo será público y se celebrará en presencia de un notario o de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.

#### Sección 4.ª Listados del resultado del sorteo

#### **Artículo 12. Listados del resultado del sorteo.**

1. Mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, publicada en el Diario Oficial de Extremadura, se aprobarán los listados del resultado del sorteo, que se harán públicos en el tablón de anuncios y demás medios de comunicación indicados en la convocatoria.
2. Los listados del resultado del sorteo se acomodarán, en su contenido, al del listado definitivo, aunque relacionarán, por cada municipio, a los demandantes atendiendo a un orden numérico, correlativo, ascendente, en función del número asignado en el sorteo.

#### **Artículo 13. Remisión a los Ayuntamientos del listado de resultado del sorteo.**

Dentro de los dos meses siguientes a la publicación del listado del resultado del sorteo, la Dirección General competente en materia de vivienda remitirá el correspondiente a los Ayuntamientos que así lo soliciten.

### CAPÍTULO II

#### PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO

#### **Artículo 14. Inscripción de oficio.**

El Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura procederá de oficio, con carácter previo al visado administrativo de los contratos de compraventa y de arrendamiento, a la inscripción de los compradores y arrendatarios que hubieren accedido directamente a las viviendas protegidas, sin participar en el proceso de individualización de la demanda, por inexistencia o agotamiento de la demanda registrada.

### TÍTULO III

#### PROCESOS DE INDIVIDUALIZACIÓN DE LA DEMANDA Y COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES COMUNES

#### **Artículo 15. Contenido.**

1. El proceso de individualización de la demanda es aquel trámite preceptivo y previo a la comercialización de las viviendas objeto del presente Decreto, que deberá cumplir su entidad promotora, con el fin de identificar de entre los demandantes inscritos en el municipio donde radiquen las viviendas, a aquellos que se hallen interesados en la promoción o fase que oferta.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior y sin perjuicio de lo prevenido en la Disposición final primera del presente Decreto, podrá prescindirse del proceso de indivi-



dualización de la demanda cuando no hubiere demandantes inscritos en el Registro, dentro del municipio de que se trate.

3. Cuando el volumen de viviendas ofertadas por la entidad promotora sea igual o inferior al número de demandantes inscritos en el municipio de que se trate, antes de ofertar la vivienda a terceros interesados, la entidad seguirá un proceso específico de individualización de la demanda, que se sujetará a las siguientes reglas:
  - a) La iniciación del proceso se acomodará a las previsiones contenidas en los artículos 17 y 18.
  - b) La comercialización de las viviendas consistirá en la concesión de un plazo de 15 días a los demandantes inscritos en el municipio, para que formalicen los contratos de reserva o de arrendamiento, de conformidad con los artículos 27 y 28.2.
  - c) La entidad promotora remitirá a la Dirección General competente en materia de Vivienda el listado final de los demandantes interesados que hubieren cumplido los tramites referidos en la letra anterior, siendo aplicables a dicho listado las reglas contenidas en el artículo 29.
4. El Director General competente en materia de vivienda podrá acordar mediante resolución, cuando así lo aconsejen las circunstancias socioeconómicas concurrentes, excluir la vivienda media de los trámites regulados en este Título.

***Artículo 16. Deber de información que incumbe a las entidades promotoras de viviendas protegidas.***

Con carácter previo a la iniciación del proceso de individualización de la demanda, la entidad promotora deberá facilitar a la Dirección General competente en materia de vivienda la siguiente información:

- 1.º Identidad de la entidad promotora e identificación de la promoción de viviendas o fase, a que se refiere, así como de las tipologías de las viviendas ofertadas.
- 2.º Número total de viviendas ofertadas, así como de las destinadas a familias numerosas y de las reservadas a demandantes con movilidad reducida permanente, en sus respectivos casos.
- 3.º Ubicación de la oficina que abrirá al público a efectos de comercialización de las viviendas, donde deberá radicar el tablón de anuncios que se empleará para publicar el propio anuncio de la convocatoria del proceso, así como los llamamientos de demandantes en lista de espera.
- 4.º Plazo de que disponen los demandantes para manifestar a la entidad promotora correspondiente su interés en acceder a las viviendas comprendidas en la promoción de viviendas, o fase, de que se trate.
- 5.º Fecha de la calificación provisional o definitiva, en su caso, de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción.





## CAPÍTULO II

### INICIACIÓN DEL PROCESO DE INDIVIDUALIZACIÓN DE LA DEMANDA

#### **Artículo 17. Convocatoria.**

1. La oferta de las viviendas se iniciará mediante la convocatoria del proceso regulado en el presente Capítulo por parte de la entidad promotora interesada, siendo necesaria la previa calificación provisional de vivienda protegida. Dicha calificación deberá ser definitiva en el caso viviendas con destino a arrendamiento.
2. La entidad promotora convocará el proceso de individualización de la demanda mediante la publicación de la información prevenida en el artículo 16, en el tablón de anuncios de la oficina abierta al público a efectos de comercialización de las viviendas.
3. La Dirección General competente en materia de vivienda, con el fin de garantizar la publicidad y la transparencia del proceso, publicará en el Diario Oficial de Extremadura el anuncio de la convocatoria efectuada por la entidad promotora.

#### **Artículo 18. Requisito para participar en el proceso de individualización de la demanda.**

1. Es requisito necesario para participar en el proceso de individualización de la demanda, que a la fecha en que se convoque éste, el interesado se halle inscrito en el Registro, conforme al procedimiento regulado en el Capítulo I del Título II, como demandante de vivienda protegida en el municipio donde radiquen las viviendas ofertadas.
2. Los demandantes inscritos participarán en el proceso de individualización de la demanda de acuerdo con los datos que obren en el Registro a la fecha de la convocatoria de dicho proceso.

#### **Artículo 19. Plazo para manifestar a la entidad promotora el interés en acceder a las viviendas.**

1. El plazo de que disponen los demandantes para personarse y manifestar en la entidad promotora correspondiente su interés en acceder a las viviendas ofertadas en el proceso regulado en este Título no podrá ser inferior a un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del anuncio de convocatoria, de conformidad con el artículo 17.3.
2. Vencido el plazo señalado en el apartado anterior, la entidad promotora no podrá atender ninguna demanda de vivienda efectuada por terceros interesados, sin que antes se hayan agotado el listado final de demandantes interesados, de acuerdo con las reglas contenidas en el Capítulo III del presente Título.

## CAPÍTULO III

### LISTADOS DE DEMANDANTES INTERESADOS

#### **Artículo 20. Relación de demandantes interesados.**

1. Al día siguiente del vencimiento del plazo para manifestar a la entidad promotora el interés en acceder a las viviendas, ésta comunicará a la Dirección General competente en ma-



teria de vivienda la relación de los demandantes que hubieren manifestado su interés en acceder a las viviendas ofertadas. Dicho centro directivo evacuará informe al respecto.

2. Transcurrido el plazo de alegaciones al listado inicial de demandantes interesados y previo a la publicación del listado final, la entidad promotora deberá comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en su caso, las alegaciones presentadas. Dicho centro directivo evacuará informe al respecto.
3. La relación de demandantes interesados agruparán a éstos atendiendo a las tipologías de vivienda demandada, en su caso.

**Artículo 21. Justificación del interés manifestado por el demandante.**

La entidad promotora deberá entregar al demandante un justificante que acredite su interés en acceder a las viviendas ofertadas, que deberá expresar el siguiente contenido mínimo:

- a) Identidad del demandante.
- b) La promoción o fase, y tipología de vivienda demandada.
- c) La fecha y el sello de la entidad promotora.

**Artículo 22. Listado inicial de demandantes interesados.**

1. La entidad promotora formará el listado inicial de demandantes interesados en la promoción de viviendas, o fase, de que se trate, partiendo de la relación de demandantes regulada en el artículo 20, y los publicará en el tablón de anuncios indicado en la convocatoria del proceso de individualización de la demanda.
2. La entidad promotora deberá conceder un plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación del listado inicial, para que cualquier interesado pueda formular alegaciones.
3. Cada listado inicial hará expresa mención de la promoción de viviendas, o fase de la misma, a que se refiere, de la tipología, del número global de viviendas ofertadas, así como de las destinadas a familias numerosas y a personas con movilidad reducida permanente, en su caso.
4. En cada listado inicial aparecerán los demandantes admitidos en el Registro atendiendo al resultado del sorteo prevenido en el artículo 12, teniendo en cuenta que el listado inicial podrá presentar saltos en la numeración, en el caso de que el número de interesados en el proceso regulado en este Título sea inferior al de demandantes inscritos en el Registro, dentro del municipio de que se trate.

**Artículo 23. Listado final de demandantes interesados.**

1. Una vez vencido el plazo de alegaciones referido en el artículo 22, la entidad promotora publicará en el tablón de anuncios indicado en la convocatoria del proceso el listado final de demandantes interesados en la promoción de viviendas, o fase, de que se trate. La Dirección General competente en materia de vivienda publicará, asimismo, dicho listado, valiéndose del tablón de anuncios y los medios de comunicación regulados en el artículo 7.3.



2. El listado final se acomodará, en su estructura y contenido, a las previsiones contenidas en el listado inicial de demandantes interesados.
3. La entidad promotora hará público, junto con el listado final, el día de la semana en que eventualmente efectuará los llamamientos de demandantes regulados en el artículo 24.

#### CAPÍTULO IV

#### COMERCIALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

##### ***Artículo 24. Llamamiento de los demandantes.***

1. El llamamiento es el acto en cuya virtud la entidad promotora requiere a los demandantes a que se refiere, de entre los incluidos en el listado final de demandantes interesados, su personación en la oficina abierta al público a efectos de comercialización de las viviendas, para proceder a la firma del contrato de reserva de la vivienda, o bien a la formalización del contrato de arrendamiento, según los casos.
2. El llamamiento se considerará producido desde el momento en que se haga público en el tablón de anuncios señalado en la convocatoria del proceso de individualización de la demanda.

##### ***Artículo 25. Efectos del llamamiento de demandantes.***

El llamamiento de un demandante no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado en el expediente que reúne todos los requisitos para acceder, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida. Dichos requisitos, así como los exigidos para acceder a las ayudas económicas y financieras en materia de la vivienda protegida, deberán cumplirse a la fecha de la solicitud de visado del contrato de compraventa o de arrendamiento, acreditándose previamente ante la entidad promotora.

##### ***Artículo 26. Reglas de comercialización de las viviendas protegidas.***

1. La comercialización de las viviendas protegidas deberá respetar los cupos de viviendas reservados para personas con movilidad reducida permanente y familias numerosas, sujetándose a las siguientes reglas:
  - a) Los demandantes serán llamados según el orden con que figuren en el listado final de demandantes interesados.
  - b) La entidad promotora publicará los llamamientos, para cubrir las viviendas inicialmente ofertadas o vacantes, en el tablón de anuncios señalado en la convocatoria, comunicándolo previamente a la Dirección General competente en materia de vivienda, a efectos de control.
  - c) El llamamiento deberá identificar a los demandantes convocados, pudiendo comprender más demandantes que viviendas vacantes.
  - d) En los casos en que el llamamiento comprenda más demandantes que viviendas ofertadas, la entidad promotora deberá integrar nuevamente en el listado final, a efectos



de un eventual llamamiento posterior, a los demandantes finales que, habiendo acudido al llamamiento, no hubieran podido acceder a ninguna vivienda por no existir vacantes.

- e) En los llamamientos no existirá asignación directa de vivienda, pudiendo los demandantes llamados elegir entre las viviendas que hubiera vacantes. Entre los demandantes llamados no existirá prioridad ni preferencia alguna, de forma que el derecho a acceder a la vivienda elegida solo se adquirirá, con las condiciones y limitaciones contempladas en la normativa aplicable, mediante la formalización del contrato de reserva o del contrato de arrendamiento, según los casos.
2. Una vez agotado el listado final la entidad promotora podrá atender la demanda de vivienda que efectúen terceros interesados que cumplan los requisitos para acceder a su propiedad o arrendamiento.

***Artículo 27. Plazos para la firma del contrato de reserva de la vivienda protegida.***

Los demandantes llamados dispondrán de un plazo de cinco días hábiles, desde el día siguiente a aquel en que se produzca el llamamiento del demandante, para proceder a la firma del contrato de reserva de la vivienda protegida. Dicho plazo podrá ser ampliado por la entidad promotora, en función de sus necesidades, haciendo constar el plazo efectivamente concedido en el propio llamamiento público.

***Artículo 28. Plazos para la firma del contrato de compraventa o de arrendamiento y para la entrega de la documentación.***

1. El plazo de que disponen los demandantes de vivienda protegida en propiedad, para firmar el contrato de compraventa y presentar ante la entidad promotora la documentación exigida a efectos del visado de dicho contrato, será de un mes a contar desde la fecha de la firma del contrato de reserva. Dicho plazo podrá ser ampliado por la entidad promotora, en función de sus necesidades, haciendo constar el plazo efectivamente concedido en el contrato de reserva.

Dentro de dicho plazo los demandantes deberán presentar ante la entidad promotora el documento que acredite la conformidad de una entidad de crédito para la formalización del préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida.

2. El plazo de que disponen los demandantes de viviendas en alquiler para firmar el contrato de arrendamiento de la vivienda protegida, así como para presentar ante la entidad promotora la documentación exigida a efectos del visado de dicho contrato, será de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se expida la calificación definitiva de vivienda protegida. Dicho plazo podrá ser ampliado por la entidad promotora, en función de sus necesidades, haciendo constar el plazo efectivamente concedido en el listado de resultado del sorteo.

***Artículo 29. Baja de los demandantes en el listado final.***

Los demandantes causarán baja en el listado final, pudiendo proceder la entidad promotora a su inmediata sustitución, cuando concurran cualesquiera de las siguientes circunstancias:



- a) Incumplimiento del plazo concedido para la formalización del contrato de reserva o del contrato de arrendamiento, dentro del plazo referido en el artículo 27.
- b) La renuncia expresa a la adquisición o arrendamiento de la vivienda.
- c) Incumplimiento del plazo concedido para la formalización del contrato de compraventa de la vivienda protegida y para presentar a la entidad promotora la documentación exigida de conformidad con el artículo 28.
- d) La falta de formalización de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida.
- e) El incumplimiento de los requisitos de acceso a la propiedad o arrendamiento de la vivienda protegida, una vez acreditado en el expediente.
- f) La imposibilidad de acceder al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida.
- g) Cualquier otra establecida por disposición legal o reglamentaria.

***Artículo 30. Contenido de los contratos de reserva y de compraventa de las viviendas protegidas.***

1. Los contratos de compraventa de las viviendas protegidas expresarán el contenido mínimo exigido por el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura. Dichos documentos, así como los contratos de reserva, deberán señalar el plazo determinado de iniciación de las obras de edificación.
2. Los contratos de reserva de las viviendas protegidas, que fueren objeto de sorteo, deberán incluir en su clausulado una condición resolutoria que supedita la eficacia del mismo a que:
  - a) Las obras de edificación den comienzo dentro del plazo determinado previsto en el contrato.
  - b) El demandante acceda al préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda protegida.
  - c) El demandante cumpla los requisitos reglamentariamente establecidos para obtener el visado del contrato de compraventa y para acceder a la propiedad de la vivienda protegida.
3. Las condiciones resolutorias referidas en el apartado anterior deberán prever que en el caso de que fuera instada la resolución del contrato en virtud de las mismas, se restituirá íntegramente la señal entregada.
4. Los contratos de compraventa de viviendas protegidas que fueren objeto de sorteo incluirán, asimismo, las condiciones resolutorias referidas en el apartado 2, aunque preverán la restitución íntegra de las cantidades entregadas a cuenta por el comprador solo en el caso de que la resolución del contrato fuera instada antes de su visado. La resolución posterior a dicho visado y el resto de las condiciones resolutorias serán libremente pactadas por las partes.

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

1. El fichero de datos de carácter personal con que cuenta el Registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura, 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 con fines estadísticos y al objeto de identificar la demanda, y controlar el orden de adquisición o arrendamiento de vivienda de acuerdo con el sistema diseñado a tal efecto.
  - b) Personas o colectivos sobre los que se pretenda obtener datos de carácter personal o que resulten obligados suministrarlos: demandantes de viviendas protegidas de Extremadura.
  - c) Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Se facilitan directamente por los interesados.
  - d) Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos:
    - 1.º Datos identificativos del demandante de las viviendas protegidas: nombre y apellidos, estado civil, domicilio, número de teléfono, correo electrónico, DNI, NIE, composición de la familia, edad y sexo.
    - 2.º Datos relativos a circunstancias personales que afectan al demandante: movilidad reducida permanente y mujeres víctimas de violencia de género.
  - 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 vivienda de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo 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 vivienda de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo 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, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo 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. Se reservará un cupo del 5% del total de viviendas construidas para su adquisición por parte de mujeres víctimas de violencia de género que se hallen inscritas en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura. El resultado de este porcentaje de reserva no tendrá en cuenta los decimales obtenidos.
2. Esta reserva será comunicada al Instituto de la Mujer de Extremadura, que ordenará y seleccionará, una vez acreditada la condición de mujer víctima de violencia de género a este organismo, las compradoras provisionales atendiendo a sus necesidades debidamente acreditadas, a efectos de elección de vivienda.

***Disposición adicional tercera. Acreditación de demanda de vivienda protegida por parte de personas con movilidad reducida permanente.***

La Dirección General competente en materia de vivienda expedirá un certificado que acredite la existencia o no de demanda de viviendas protegidas por parte de personas con movilidad reducida permanente en cada municipio, según los datos que arroje el Registro.

***Disposición adicional cuarta. Calificación de vivienda protegida del Programa Especial.***

Las entidades promotoras que hubieren obtenido, respecto de una promoción de viviendas, o fase de la misma, la calificación definitiva de viviendas protegidas del programa especial y, simultáneamente, a los solos efectos de la obtención de beneficios fiscales, su calificación como viviendas de protección oficial de régimen especial, podrán solicitar la modificación de la calificación otorgada a las viviendas que hubiere vacantes, de manera que estas pasen a estar calificadas exclusivamente como viviendas del programa especial.

***Disposiciones adicional quinta. Visado de los contratos de compraventa de las viviendas del Programa Especial.***

Transcurridos 6 meses desde la calificación definitiva de actuación protegida en materia de viviendas del programa especial, si se hubieren agotado el listado de resultado del sorteo y existieran, o sobrevinieran, viviendas vacantes, los requisitos para acceder a la propiedad de tales viviendas serán los exigidos respecto de las viviendas medias.

***Disposición adicional sexta. Primera convocatoria de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Extremadura.***

El titular de la Consejería competente en materia de vivienda procederá a efectuar la primera convocatoria de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas prote-



gidas de Extremadura dentro de los tres meses siguientes a la publicación del presente Decreto.

***Disposición transitoria primera. Interesados inscritos en el Registro de demandantes del plan especial de vivienda.***

1. Los interesados que, a la fecha de publicación de la primera convocatoria de inscripción en el Registro regulado en el presente Decreto, se hallasen inscritos en el Registro de demandantes del plan especial de vivienda, se incorporarán automáticamente al listado provisional de demandantes admitidos al nuevo Registro regulado en el artículo 10, en el que constarán como demandantes de vivienda protegida de nueva construcción, en compraventa, de acuerdo con las circunstancias personales que obren en el antiguo asiento de inscripción, y dentro del municipio que aparezca en primer término en la solicitud de inscripción. A estos efectos, el listado relacionará a los demandantes que figuren en primer lugar en la solicitud de inscripción, con quienes se entenderán todas las actuaciones.
2. No obstante lo anterior, cuando al amparo de la primera convocatoria de inscripción en el Registro regulada en la Disposición adicional sexta, alguno de los demandantes incluidos en los antiguos certificados de inscripción presentara una nueva solicitud de inscripción, el acceso al Registro se producirá en los términos expresados en la nueva solicitud presentada; la cual no impedirá, en su caso, el acceso automático al Registro por parte del resto de los demandantes incluidos en aquel certificado de inscripción.

***Disposición transitoria segunda. Convocatorias de sorteos anteriores a la entrada en vigor de este Decreto.***

1. Los llamamientos de demandantes en lista de espera correspondientes a sorteos de viviendas protegidas del plan especial celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán a partir de entonces por las reglas contenidas en el artículo 51 del Decreto 104/2010, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Demandantes y los procedimientos de sorteo en materia del Plan Especial de Vivienda.

La Dirección General competente en materia de vivienda, antes del primer llamamiento que se efectúe en la forma indicada en el párrafo anterior, publicará en el Diario Oficial de Extremadura, en el tablón de anuncios y demás medios de comunicación relacionados en la convocatoria del sorteo:

- a) El día de la semana en que la entidad promotora hará público los llamamientos referidos en la letra anterior, teniendo en cuenta que la elección, en su caso, reserva y señalización de la vivienda no deberá verificarse en la misma semana en que se publique el llamamiento.
  - b) El tablón de anuncios en que la entidad promotora deberá publicar los sucesivos llamamientos de los compradores sustitutos.
2. Los sorteos convocados de conformidad con la Orden de 5 de abril de 2010, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes y el sorteo de viviendas protegidas financiadas al amparo de Planes estatales de Vivienda en Extremadura, se seguirán rigiendo por dicha norma y las reglas contenidas en las bases de la convocatoria.





***Disposición derogatoria única. Derogación de la normativa reguladora de los Registros de demandantes de vivienda protegida existentes en la Comunidad Autónoma de Extremadura.***

Quedan derogadas las disposiciones que seguidamente se relacionan:

- a) El Decreto 104/2010, de 23 de abril, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo del mismo.
- b) La Orden de 5 de abril de 2010, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes y el sorteo de viviendas protegidas financiadas al amparo de Planes estatales de Vivienda en Extremadura.

***Disposición final primera. Modificación de la normativa estatal.***

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a limitar, mediante Orden, las tipologías de viviendas protegidas afectadas por el presente Decreto, en el caso de que la normativa del Estado dejara de exigir la inscripción del demandante en un Registro público.

***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 4 de abril de 2012.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JOSÉ ANTONIO MONAGO TERRAZA

El Consejero de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo,  
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ