

ACTUALIDAD CORPORATIVA



Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

Gabinete Jurídico: FERRAN ABOGADOS & ASOCIADOS

NUEVO DECRETO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Decreto 180/2024, de 10 de Diciembre

La Comunitat Valenciana ha dado un importante paso adelante con la aprobación del **DECRETO 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana**. Ante esta nueva regulación, que entró en vigor el pasado 12-12-2024, tras su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) nº 10003 de fecha 11-12-2024*, se busca garantizar una gestión más eficiente de la vivienda protegida, adaptada a las necesidades actuales de la sociedad.

Ante la entrada en vigor de esta nueva normativa, desde nuestro Gabinete Jurídico Consultor **Ferran Abogados & Asociados** se ha confeccionado un **modelo de contrato de compraventa comprensivo de dichos cambios** (contacte con AVAI para solicitar dicho modelo de contrato).

NOTA INFORMATIVA VISADO DE CONTRATOS NUEVO DECRETO 180/2024

¿Qué es el visado de contrato?

El visado es el acto administrativo por el que **se faculta a la persona adquirente o arrendataria de la vivienda de protección pública a acceder a la misma**. Su finalidad es comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecúa a los máximos vigentes.

Será exigible para cualquier transmisión de dominio de una vivienda protegida (compraventa, arrendamiento, adjudicación...) con especial relevancia para la primera transmisión y segundas y posteriores compraventas de dominio de una vivienda protegida.

¿Puede cualquier promoción acogerse a este nuevo Reglamento?

Pueden acogerse a este reglamento las promociones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 180/2024, tanto si tienen calificación provisional como si no, siempre que no hayan obtenido calificación definitiva. En caso de que haya contratos ya presentados (visados o no) se debe respetar el precio marcado en el contrato.

¿Cómo afecta a las viviendas acogidas a planes de vivienda anteriores?

Duración del plazo de protección

Todas las viviendas de protección pública amparadas en cualquiera de las normativas anteriores **tendrán un periodo de protección máximo de 30 años** desde su calificación definitiva. Transcurrido este plazo, no será necesario el visado de contratos al que se refiere el artículo 48 y disposición adicional cuarta del nuevo Decreto.

Precio máximo

Para segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública de promoción privada, y los elementos vinculados a ellas, con calificación definitiva de planes anteriores, el precio máximo de venta podrá actualizarse al precio máximo de venta vigente a la fecha de celebración del contrato de venta, y el valor máximo del arrendamiento anual será el 3,5% del precio de venta.

El valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

Visado de contratos

Para acceder al uso de una vivienda de protección pública calificada en planes anteriores, en cualquiera de sus modalidades, tanto de promoción pública como privada, y régimen de uso tanto en primera transmisión como en segundas y sucesivas compraventas **será necesario acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos actualmente para acceder a una vivienda protegida, a través del visado correspondiente.**

Para las de promoción pública, de titularidad pública, el visado determinará la comprobación de haberse inscrito el adquirente, cesionario o arrendatario en el Registro de demandantes de vivienda.

Inscripción en el Registro de demandantes

Sólo es exigible para acceder a una vivienda de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso. Es decir, cuando la transmitente sea la Administración. Quedan fuera de la necesidad de inscripción las de promoción privada y las segundas y posteriores transmisiones de vivienda de promoción pública que ya sean de titularidad privada y por tanto el transmitente no sea la Administración.

Transitoriamente, y **hasta el momento en el que esté habilitado el procedimiento telemático para ello**, se podrá solicitar presencial o telemáticamente el visado mediante **SOLICITUD GENERAL de procedimientos de la Generalitat Valenciana:**

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=g95565

Junto con esta solicitud general se deberá **anexar el formulario SOLICITUD DE VISADO**, debidamente **cumplimentado y firmado**, **así como la documentación que en ella se indica** y que es la siguiente:

PARA TRANSMISIONES:

DNI/NIF del/de los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar. En caso de ciudadanos no comunitarios (espacio Schengen): **Permiso de residencia del/de los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar.**

Contrato de compraventa, en donde conste de manera indubitada el número de expediente, la identificación de la vivienda, la superficie útil y los precios de venta de la vivienda, trastero y garajes vinculados, en su caso, así como las cláusulas obligatorias.

Declaración de I.R.P.F. de último ejercicio fiscal vencido de todos los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar.

Certificado de localizador de propiedades de todos los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar en España, del Registro de la Propiedad (<https://www.registradores.org>).

Certificado de discapacidad expedido por órgano competente, en su caso.

Acreditación de la representación que ostenta, en su caso.

Nota simple actualizada donde conste la titularidad, cargas, nº expediente VP, fecha de calificación definitiva, identificación de vivienda y la sujeción o no al Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.

Otros documentos que el interesado considere necesarios para acreditar la solicitud.

PARA ARRENDAMIENTOS:

Justificante de ingreso de la fianza y el contrato será de arrendamiento.

En caso de persona jurídica, el contrato aclarará que la vivienda se destinará a arrendamiento y constituirá residencia habitual y permanente del arrendatario.

Dada la extensión del Decreto a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO:


DIARI OFICIAL
DE LA GENERALITAT VALENCIANA
Nº 10003 de fecha 11-12-2024

DECRETO 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana

<https://dogv.gva.es/es/eli/es-vc/d/2024/12/10/180/dof/spa/html>