

Referencia normativa del proceso de adjudicación de vivienda municipal en base al Reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública, afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda Suelo de Madrid, S.A. (BOCM nº 149, de 24 de junio de 2008)

Art. 22. Aceptación y formalización de la adjudicación.

1. El adjudicatario deberá comunicar de forma fehaciente a la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", por término de diez días hábiles, a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o publicación en el tablón de anuncios, en su caso, a que se alude en el artículo anterior, la aceptación o renuncia de la adjudicación.
2. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se le tendrá por renunciado a su condición de adjudicatario.
3. Aceptada que haya sido la adjudicación dentro del plazo establecido se entenderá definitivamente consolidada la misma, momento a partir de cual la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", formalizará el contrato correspondiente.
4. La renuncia del solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose en ningún caso renunciaciones parciales.
5. En la adjudicación en régimen de venta, el contrato privado de compraventa y, en su caso, la escritura pública de compraventa se suscribirá a favor de todos los mayores de dieciocho años que concurran en la solicitud de vivienda y que constituya la unidad familiar. No obstante, será potestativo de los padres la intervención de los hijos mayores de edad, siempre que los ingresos de estos a efectos del cálculo de los ingresos familiares no superen el 20 por 100 de los obtenidos por todos los miembros de la unidad familiar.
6. La renuncia posterior al pago de cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa por parte del adjudicatario, podrá conllevar una penalización económica, cuya cuantía se determinará por acuerdo del Consejo de Administración de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima".

El Consejo de Administración de la EMVS en sesión Ordinaria de 11 de Junio de 2008 acordó establecer, para la renuncia posterior al pago de cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa por parte del adjudicatario, una penalización del 3% que se retendrá de la liquidación que se practique a los adjudicatarios que renuncien.

Art. 24. Causas de nulidad de la adjudicación

1. Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado f) de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por circunstancias sobrevenidas el adjudicatario o cualquier miembro de la unidad familiar haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
- b) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación a que se refiere el apartado c) del artículo 6 de este Reglamento.

Art. 25. Causas de resolución de los contratos.

1. Serán causas de resolución:

- a) Las causas de nulidad contempladas para adjudicación, cuando los hechos causantes se produzcan o se hayan conocido por la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", con posterioridad a la firma del contrato correspondiente.
- b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas y que hayan dado lugar a la correspondiente autorización expresa por parte de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima".
- c) No aportar ante el requerimiento de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos.

2. La resolución de los contratos a instancias del adjudicatario por causa no justificada, supondrá la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 12 del presente Reglamento.

Art. 26. Limitaciones a la facultad de disponer en régimen de venta.

1. La facultad de disposición sobre las viviendas adjudicadas en aplicación de las presentes normas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) Los adjudicatarios de las viviendas no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título durante el plazo de veinte años desde la elevación a público del contrato de adjudicación en 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 "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", así como, cuando proceda, de la Comunidad de Madrid.

b) Durante el plazo de veinte años desde la elevación a público del contrato de compraventa de la vivienda, la transmisión intervivos de la misma estará sujeta a un derecho de tanteo y retracto a favor de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima".

2. Los derechos de tanteo y retracto se establecen en favor de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, de la siguiente forma:

a) El derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente, mediante acta notarial, por el vendedor a la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", 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:

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

2.o 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 "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima".

3.o La comunicación a la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", 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 "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", a adquirir la vivienda en las condiciones comunicadas, aun en el caso de renuncia a la compra por parte del adquirente.

b) El derecho de retracto se ejercitará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 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 esta o se formalizara en distintas condiciones que las notificadas a efectos de tanteo. El adquirente tendrá la obligación de comunicar a la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", en los treinta días siguientes desde la formalización de la escritura, las condiciones esenciales de la transmisión.

3. Los derechos de tanteo y retracto tendrán una vigencia de veinte años con las limitaciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; Decreto 11/2005, de 27 de enero; Decreto 12/2005, de 27 de enero, y disposiciones que en un futuro los desarrollen o sustituyan.

4. En el supuesto de no ejercer el derecho de tanteo y retracto, el vendedor en primera y ulteriores transmisiones estará obligado a hacer efectivo el 20 por 100 del precio de la transmisión a la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", si esta se verificara antes de los veinte años desde la venta de la vivienda en escritura pública por parte de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima". Asimismo, y en el supuesto en que la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima", no ejercitara el derecho de tanteo, la transmisión habrá de efectuarse a demandantes de vivienda del Programa Municipal de Venta inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, garantizándose los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones, con las limitaciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y normas que lo desarrollen o sustituyan.

5. Esta obligación se configurará como condición resolutoria de la compraventa en la escritura de compraventa de la vivienda.