



## TRANSMISSIÓ HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

### OBJECTE I ABAST

L'objecte d'aquest procediment és descriure els criteris d'actuació per a gestionar les sol·licituds relacionades amb la transmissió de la propietat dels habitatges amb/de protecció oficial (HPO)<sup>1</sup>.

S'inclou en l'abast d'aquest procediment totes les sol·licituds d'informació o de gestió per a la transmissió d'habitatges amb/de protecció oficial ja siguin de promoció pública<sup>2</sup> com privada<sup>3</sup>.

La transmissió d'HPO no inclou l'autorització per llogar o cedir-ne l'ús de l'habitatge d'una altra manera admesa en dret.

Aquest procediment no s'aplica a les transmissions realitzades entre persones jurídiques, ni tampoc a les transmissions per causa de mort, ni les que es produeixen en procediments judicials. En aquests darrers supòsits, la notificació és suficient per a formalitzar la transmissió.

### PRINCIPAL NORMATIVA

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Normes en virtut de les quals s'ha procedit a la qualificació de la protecció oficial de promoció pública o privada:

- Reglament d'Habitatges de Renda Limitada de 24 de juny de 1955
- Reglament d'Habitatges de Protecció Oficial de 24 de juliol de 1968
- Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre i el seu desenvolupament Reial decret 3148/78, de 10 de novembre

Normes en virtut dels quals s'ha procedit a la qualificació de la protecció oficial només de promoció privada:

- Decret 201/1998, de 30 de juliol, i la seva modificació Decret 72/2001
- Decret 157/2002, d'11 de juny

---

<sup>1</sup> Habitatge protecció oficial (HPO): Habitatge que complint els requisits establerts i a sol·licitud de la promoció ha estat qualificat com a tal per l'Administració competent en matèria d'habitatge, i en conseqüència és subjecte a restriccions, entre d'altres d'ús i transmissió.

<sup>2</sup> HPO de Promoció pública: HPO on el promotor és sempre un organisme públic (INCASOL, Ajuntaments...) i la seva promoció i adquisició es finança amb pressupost públic.

<sup>3</sup> HPO de Promoció privada: HPO de promotor públic o privat on la promoció i adquisició es va finançar amb els ajuts establerts en els diferents plans d'habitatge.

- Decret 454/2004, de 14 de desembre
- Decret 244/2005, de 8 de novembre
- Decret 152/2008, de 29 de juliol
- Decret 80/2009 de 19 de maig
- Decret 13/2010, de 2 de febrer
- Decret 75/2014, de 27 de maig

Reial Decret 727/1993, de 14 de maig, pel qual es regulen els preus de venda, en segones i posteriors transmissions, dels habitatges acollits als diferents règims de protecció oficial de promoció privada, així com les rendes dels esmentats habitatges i llur revisió.

Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

[Instrucció de Direcció DPH 1/2015 sobre l'establiment de criteris relatius a l'autorització de lloguer i l'autorització de venda d'habitatges de/amb protecció oficial i el reintegrament d'ajuts](#)

## RESPONSABILITATS

### DIRECTOR DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE

És la seva responsabilitat el vetllar pel correcte compliment d'aquest procediment.

### ÀREA D'ADMINISTRACIÓ I CONTRACTACIÓ PATRIMONIAL

És la seva responsabilitat gestionar els drets de tanteig<sup>4</sup> a favor de l'INCASÒL.

### EQUIP DE SUPORT EN MATERIA D'URBANISME

És la seva responsabilitat gestionar les autoritzacions de transmissió d'un HPO, dels drets d'opció de compra<sup>5</sup> a favor de la Generalitat i del visat dels contractes.

### SERVEI D'INFORMACIÓ, QUALITAT DE PROCESSOS I ATENCIÓ CIUTADANA (SIRAC)

És la seva responsabilitat donar resposta a les sol·licituds d'informació i derivar a la unitat competent les autoritzacions de transmissió d'un HPO i les notificacions de la decisió de transmetre, i, a partir de la presentació d'escriptures, actualitzar les dades de la propietat del parc d'habitatges d'Habitatge a la província de Barcelona.

---

<sup>4</sup> Dret de tanteig: Dret d'adquisició preferent que faculta el seu titular a adquirir el bé en les condicions pactades amb un altre adquirent. En l'àmbit d'aquest procediment és habitual el dret a favor de l'Institut Català del Sòl o altres ens públics sobre determinats HPO.

<sup>5</sup> Dret d'opció de compra: Dret d'adquisició preferent que faculta el seu titular a adquirir el bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que el constitueix. En l'àmbit d'aquest procediment és el dret a favor de la Generalitat de Catalunya sobre determinats HPO establert per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

## SERVEIS TERRITORIALS D'HABITATGE (STH)

És la seva responsabilitat, d'acord amb la seva estructura organitzativa, informar sobre la transmissió, gestionar les autoritzacions i notificacions de transmissió d'un HPO i el visat dels contractes, i actualitzar les dades de la propietat del parc d'habitatges d'Habitat del seu àmbit a partir de la presentació d'escriptures.

## DESENVOLUPAMENT

La transmissió dels HPO té una sèrie de limitacions durant el termini que dura la seva qualificació, que és l'específic contemplat en la normativa en base a la qual s'ha qualificat com a protegit.

En tots els casos durant la vigència de la qualificació s'aplica un preu màxim de venda i unes condicions als compradors. També un cop formalitzat el contracte s'ha de sol·licitar-ne el **visat** a l'Agència.

Depèn dels casos pot haver la necessitat o no de fer algun tràmit específic addicional i l'HPO pot estar sotmès a un dret d'adquisició preferent. En aquest sentit es distingeixen fonamentalment les següents situacions:

Tipus	Altres condicions de transmissió durant vigència de qualificació
<b>HPO DE PROMOCIÓ PRIVADA</b>	<p>Si &lt;10 anys de 1<sup>a</sup> compravenda es tramita <b>autorització de venda</b>. Dins d'aquest tràmit es demana el retorn dels ajuts més interessos i es valora l'opció de compra a favor de la Generalitat.</p> <p>Si &gt;10 anys de 1<sup>a</sup> compravenda i l'habitatge està qualificat per <u>Decret 454/2004 o posterior es <b>notifica</b> a l'Agència perquè l'habitatge està subjecte a opció de compra.</u></p>
<b>HPO DE PROMOCIÓ PÚBLICA</b>	<p>Els propietaris poden demanar <u>l'autorització de venda amb canvi de règim cap a promoció privada</u> en règim de venda general (el canvi queda supeditat a l'efectiva transmissió de l'habitatge). Els requisits són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que des del certificat de final d'obra hagin transcorregut un mínim de 15 anys</li> <li>- Que el canvi de qualificació compti amb la conformitat de l'ajuntament on s'ubiqui l'habitatge i del promotor</li> </ul> <p>Una altra opció és demanar <u>només l'autorització de venda</u>. El preu de venda màxim serà menor però també ho són els requisits per a poder fer aquesta tramitació:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Han passat 5 anys des de la transmissió.</li> <li>- L'habitatge està amortitzat. (Si no ho està ha de sol·licitar a l'Agència l'abonament corresponent i fer-ne la liquidació).</li> </ul> <p>Feta la transmissió si l'habitatge es promogut per l'INCASÒL ha de <b>portar l'escriptura</b> a l'Agència per fer el canvi de titularitat a la base de dades.</p>

Les diferents tramitacions que realitza l'Agència en la transmissió d'HPO es realitzen mitjançant expedients específics de l'aplicació AAH.

## 1. Informació de transmissió

La informació de transmissió d'HPO és una de les actuacions d'atenció ciutadana de l'Agència i, per tant, es realitza d'acord amb el procediment P024 "Atenció ciutadana".

Per al cas específic de sol·licitud d'informació sobre la transmissió d'un HPO, mitjançant la rebuda d'un escrit o quan el sol·licitant s'adreça a algun dels punts d'atenció ciutadana de l'Agència, el SIRAC o el STH inicialment comprova si es tracta d'un HPO i si la protecció oficial està vigent. En el cas de no ser-ho o no estar vigent, s'informa al sol·licitant presencialment o per escrit, segons correspongui, que no cal fer cap tràmit. També es pot fer aquesta consulta per a local o garatges no vinculats a HPO, però situats en edificis de promocions d'HPO.

En el supòsit que la sol·licitud impliqui l'anàlisi de l'expedient concret o l'emissió d'un certificat sobre el règim jurídic, es dona trasllat a l'equip del responsable de suport en matèria d'urbanisme qui emetrà el corresponent document d'informació o certificat.

Si l'expedient de protecció oficial comença per codi numèric de la província es troba informació en la base de dades de l'Habitat i es procedeix a consultar-la. També es troba en Habitat la informació de l'HPO de protecció pública promogut per l'INCASÒL. En tot cas, les característiques de les diferents qualificacions es detallen al document GI02" Guia de l'informador: Protecció oficial".

### 1.1. Sol·licitud de resposta escrita

En el cas de consulta presencial per la que es requereixi una resposta escrita, es demana al sol·licitant que empleni el formulari RE-711 "Sol·licitud d'informació sobre un habitatge protegit". També és possible la consulta telemàtica, però es requereix que se sol·liciti mitjançant petició genèrica. Tant per una via com per l'altra el sol·licitant ha d'adjuntar fotocòpia del document oficial on apareguin les dades de la protecció oficial (principalment escriptura o nota del Registre de la Propietat), si bé excepcionalment no cal si proporciona el codi de la protecció oficial i es pot comprovar tota la informació necessària en la base de dades.

### 1.2. Preparació de nota informativa

L'escrit de resposta és una nota informativa d'HPO elaborada pel SIRAC o el STH mitjançant l'expedient específic d'Habitat UNI030 – Nota informativa HPO:

- En la primera pantalla es dona d'alta la sol·licitud amb les dades que consten en l'escriptura o la nota registral (adreça, municipi, data de qualificació i codi expedient). Si es disposa de les dades de l'expedient i aquest està en Habitat, en introduir el codi s'emplenen la resta de dades. Un cop introduïdes les dades es genera l'expedient.
- Dins de l'expedient, s'ha d'elaborar la nota informativa clicant l'opció 1296- Documents diversos (Botó dins de l'arbre de l'expedient) i triant la plantilla que s'ajusti a la protecció oficial a informar (formats RE-1112 a RE-1121). Les plantilles estan identificades per si és habitatge o local/garatge desvinculat, els anys de protecció (20, 30, 50 i 20-50) i la tipologia del promotor (públic o privat i només en 30 anys de protecció). També hi ha una plantilla en blanc per desenvolupar qualsevol possible casuística.
- El document generat amb les dades informades incorporades a la plantilla es pot modificar (corregir, introduir o treure alguna informació). La resposta escrita s'ajusta a la vigència de la protecció, les condicions del tipus de promoció i protecció aplicables en cada cas.
- Un cop finalitzada la nota informativa (document en word), s'ha de procedir a la conversió en pdf signat digitalment per l'Agència i, a continuació, fer-ne una còpia

autèntica. Es realitza amb les accions sobre Documents emesos: Registre i Còpia autèntica.

- Finalment es procedeix a tancar l'expedient (Botó dins de l'arbre de l'expedient).

Es recupera de l'expedient la còpia autèntica de la nota informativa de transmissió i es tramet al sol·licitant.

## 2. Autorització de venda

### 2.1. Sol·licitud

Aquest tràmit s'inicia amb la presentació del formulari corresponent. En el cas d'un HPO de promoció privada és el RE-791 "Sol·licitud d'autorització transmissió HPO" i en el cas d'un HPO de promoció pública és el RE-1129 "Sol·licitud d'autorització de transmissió amb canvi de règim d'HPO". En el segon cas cal també aportar justificant de la conformitat del canvi de règim de qualificació de l'Ajuntament on se situa l'habitatge i del promotor de l'habitatge.

En ambdós casos la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge per tal que l'Agència pugui tramitar l'exercici del dret d'opció de compra a favor de la Generalitat.

El formulari amb la documentació corresponent es deriva a l'equip de Suport en Matèria d'Urbanisme o al personal del STH per determinar si s'autoritza la venda.

### 2.2. Tramitació

La tramitació es realitza mitjançant l'expedient de l'AAH.

La codificació dels expedients d'autorització de transmissió és AV-NNNN-AA: (AV= Identificador del tipus d'expedient, N= Número d'ordre correlatiu i AA= dos darrers dígitos de l'any).

Aquesta autorització també suposa la notificació de transmissió preceptiva en relació amb l'opció de compra que està tractada al punt 6.3 "Exercici de drets d'adquisició preferent".

Al llarg d'aquesta tramitació l'Agència requereix a la persona sol·licitant, sempre que hagi gaudit d'ajuts a l'adquisició (primera adquisició o segona adquisició amb subrogació del crèdit convingut), que es posi en contacte amb el Ministeri de Foment per tal de retornar els ajuts gaudits en la compra de l'habitatge més els interessos que s'han generat. S'utilitza el RE-819 "Requeriment per al retorn d'ajuts gaudits".

### 2.3. Resolució

L'autorització, RE-820 "Resolució d'autorització transmissió", no es concedeix fins que no s'aporta el justificant del pagament dels ajuts, llevat dels supòsits en què els titulars de l'habitatge justifiquin degudament la impossibilitat de retornar els ajuts abans de la transmissió de l'habitatge. En aquests casos l'Agència emet l'autorització (RE-820) condicionada a retornar els ajuts entre el moment del contracte privat de compravenda i el del seu preceptiu visat. D'acord amb l'establert amb la Instrucció de direcció DPH 1/2015, es considera la impossibilitat prèvia de retorn d'ajuts quan llur import i el capital pendent d'amortització del préstec hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge supera el 30% dels ingressos anuals de les unitats de convivència.

En el cas que per algun motiu no es pugui autoritzar la venda, s'emet la corresponent resolució denegatòria.

### 3. Exercici de drets d'adquisició preferent

Els propietaris que volen trametre un habitatge sobre el que hi ha vigent un dret d'adquisició preferent, abans de procedir a la venda, han de consultar a qui té el dret si l'exercirà o no. En l'HPO el dret pot ser a favor de diferents organismes (INCASÒL, Generalitat de Catalunya o altres Administracions).

L'Agència intervé només quan el dret d'adquisició preferent pertany a INCASÒL, la Generalitat o l'Administració en general, però no quan és a favor d'altres organismes com ara el Patronat Municipal de l'Habitatge. Es tracta de l'HPO de promoció pública o també de promoció privada qualificat amb el Decret 454/2004.

Per tal que l'Agència pugui decidir sobre l'exercici de l'opció de compra o el tanteig els propietaris presenten el formulari RE-742 "Dret de tanteig i retracte - Notificació de la decisió de trametre l'habitatge" si prèviament no han demanat l'autorització de venda ja que en la sol·licitud d'autorització ja s'està notificant la decisió de transmissió.

L'actuació està recollida al procediment P077 "Exercici dels drets d'adquisició preferent". Si no s'exerceix el dret d'adquisició preferent s'envia a qui ha fet la notificació la resposta RE-1130.

### 4. Visat del contracte

#### 4.1. Sol·licitud

En tota transmissió d'HPO mentre estigui vigent la qualificació, sigui quin sigui el moment i règim de la qualificació, l'Agència ha de visar el contracte de transmissió. Per a sol·licitar el visat del contracte s'ha d'emplenar i signar el formulari RE-792 "Sol·licitud visat contracte compravenda HPO".

També s'han de visar els contractes de transmissió dels habitatges nous per part del promotor, però en aquest cas es fa amb el formulari RE-1028 "Sol·licitud visat contracte compravenda habitatge protegit nou".

El formulari amb la documentació corresponent es deriva a l'equip de Suport en Matèria d'Urbanisme o al personal del STH encarregat dels visats dels contractes.

#### 4.2. Tramitació

S'obre un expedient a l'AAH.

La codificació dels expedients de visat de contracte és XHP-NNNNN-AA per primeres transmissions i XHU-NNNNN-AA per visats d'habitatges usats o segones i posteriors transmissions (X= Identificació de la demarcació, HP i HU= Identificadors del tipus d'expedient, N= Número d'ordre correlatiu i AA= dos darrers dígitos de l'any).

Al visat l'Agència comprova que els contractes de transmissió o cessió d'ús s'ajusten a la legalitat: que els adquirents o els ocupants compleixen els requisits generals d'accés, especialment la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial cas que sigui obligatòria; que contenen les clàusules d'inserció obligatòria; que estableixen la durada i la modalitat de la qualificació, i que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables.

En el supòsit que s'hagi autoritzat la transmissió condicionada al retorn dels ajuts, caldrà comprovar que s'ha fet efectiu el retorn dels ajuts abans de emetre la resolució de visat.

### 4.3. Resolució

En el supòsit d'habitatges amb dret d'adquisició preferent a favor de l'Agència i en els que la compravenda no s'hagi realitzat d'acord amb l'autorització de venda o la notificació de venda, l'Agència pot fer valer el seu dret de retracte.

En la resolució, RE-821 "Resolució de visat", s'informa que el contracte s'ha d'eleva a escriptura pública dins un termini de tres mesos. En canvi, en el cas que el contracte no reculli alguna clàusula obligatòria o se'n desprèn que la transmissió no compleix les limitacions de la venda de l'HPO s'emetrà el corresponent requeriment per a la seva subsanació o en el cas que no sigui possible s'emetrà resolució denegatòria. Ambdós tràmits es comunicaran al sol·licitant.

### 5. Anotació de la nova propietat

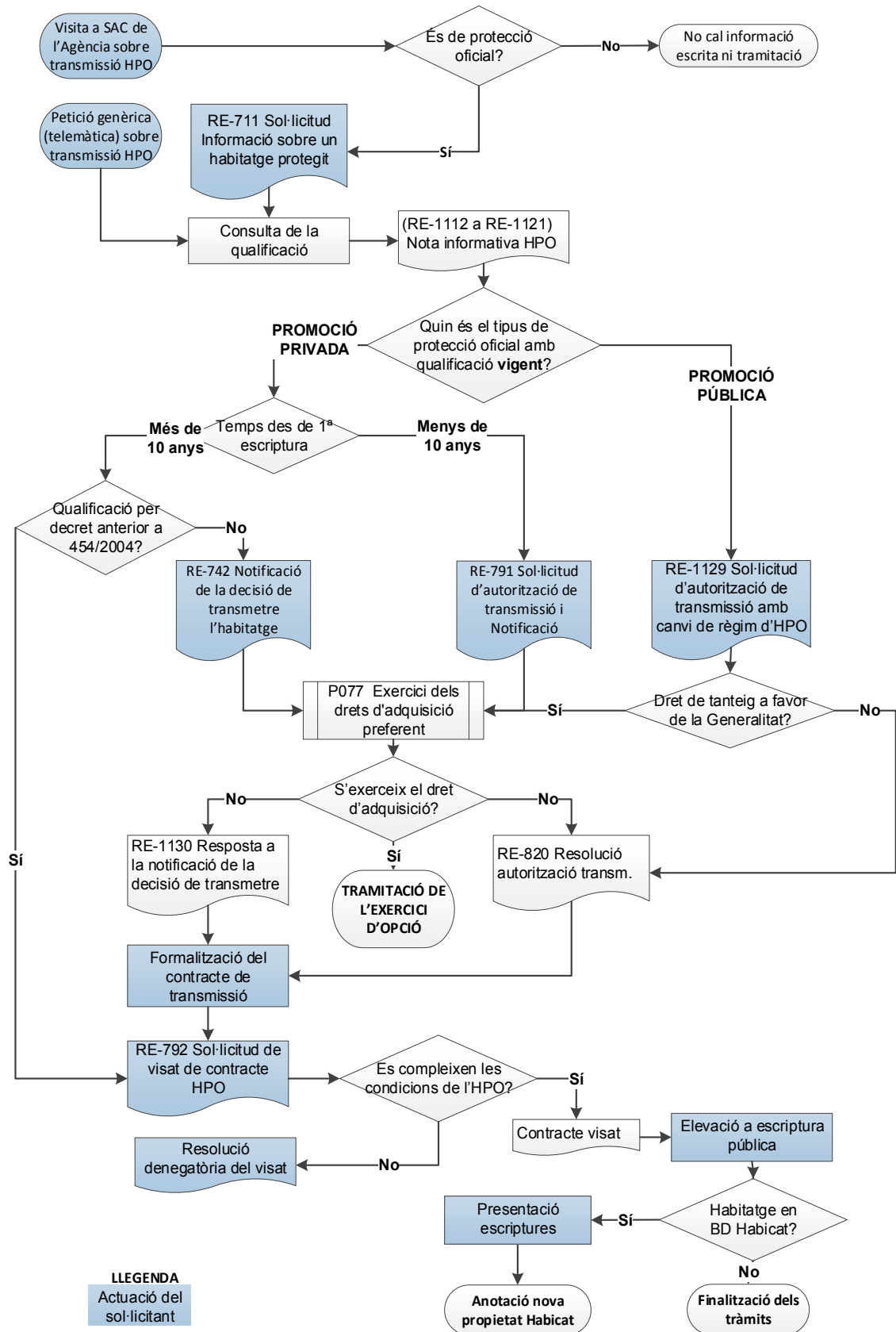
En el cas d'habitatges que estiguin a la base de dades de l'Habitat (bàsicament habitatges de promoció pública o habitatges de promoció privada promoguts per l'INCASÒL), la resolució del visat informa de l'obligació de presentar a l'Agència les noves escriptures un cop feta la inscripció en el registre de la propietat.

Es presenten una còpia de les noves escriptures a l'Agència amb una instància (es pot utilitzar el formulari RE-060). En el cas de Barcelona el SIRAC actualitza les dades de la propietat de l'habitatge a l'Habitat i trameta la documentació a l'arxiu. A la resta del territori aquestes tasques són exercides pel respectiu STH.

En el cas que el document presentat pel visat sigui una escriptura pública, per estar qualificat en base a normativa anterior a l'any 2005, un cop realitzat el visat es comunica al SIRAC els canvis de titularitat respecte habitatges que consten a HABICAT.



Diagrama de flux





### INFORMACIÓ DOCUMENTADA: formats

- RE-060 Instància
- Petició genèrica (tràmit telemàtic)
- [RE-711 Sol·licitud d'informació sobre un habitatge protegit](#)
- [RE-742 Dret de tanteig i retracte – Notificació de la decisió de trametre l'habitatge](#)
- [RE-791 Sol·licitud d'autorització transmissió HPO](#)
- [RE-792 Sol·licitud visat contracte compravenda HPO](#)
- RE-819 Requeriment per al retorn d'ajuts gaudits
- Documentació acreditativa de la impossibilitat del retorn dels ajuts abans de la transmissió.
- RE-820 Resolució d'autorització transmissió
- RE-821 Resolució de visat
- Resolucions denegatòries
- [RE-1028 Sol·licitud visat contracte compravenda habitatge protegit nou](#)
- RE-1112 a 1121 Nota informativa d'HPO
- [RE-1129 Sol·licitud d'autorització de transmissió amb canvi de règim d'HPO](#)
- RE-1130 Resposta a la notificació de la decisió de transmetre
- Contractes de transmissió
- Base de dades de l'Habitat

Edició i Supervisió	Supervisió	Revisió	Aprovació
Responsable de Suport en Matèria d'Urbanisme	Cap del Servei d'Informació, Qualitat de Processos i Atenció Ciutadana	Cap de Secció de Qualitat de Processos i Comunicació	Director de Promoció de l'Habitatge

### Canvis principals d'aquesta actualització

Concreció en la definició de l'objecte de la transmissió de la propietat.

Aparició en l'abast de l'exclusió de transmissions realitzades entre persones jurídiques.

Inclusió del Decret 257/2006 de condicions de venda d'HPO de promoció pública, i incorporació de la casuística específica de qualificació/canvi de règim. Per a aquest cas es canvia la sol·licitud RE-742 per la RE-1129.

Incorporació del concepte dret d'adquisició preferent i definició de l'opció de compra i tanteig.

Esment a les tasques dels STH dins de les responsabilitats.

Simplificació de l'explicació de les condicions de venda davant diferents casuístiques i recull en format de taula.

Introducció de la possibilitat d'autorització transmissió d'HPO de promoció pública sense canvi.

Substitució de la referència del Decret 244/2005 al 454/2004 a partir del qual hi ha dret d'opció.

Consideració que tota la promoció privada de més de 10 anys requereix autorització de venda perquè s'assumeix que està qualificada amb decret de 2005 o posterior.

Ampliació de la possibilitat de sol·licitar informació de transmissió sobre locals i garatges no vinculats i de fer-ho per via telemàtica.

Descripció de la utilització d'Habitatge en la preparació de nota informativa.

Referència als expedients d'Habitatge utilitzats per fer les diferents gestions.

Inclusió de la casuística dels visats d'habitatge nou transmès pel promotor.

Aparició d'informació sobre resolució denegatòria d'autorització o visat.

Incorporació d'apartat sobre l'actualització de dades sobre el parc a l'Habitatge.

Codificació del registres de notes informatives i de resolucions.