

HAYA REAL ESTATE, S.L.U.

Att: D. Francisco Román Méndez-Villamil

Vía de los Poblados nº3, Edificio 9. 28033 Madrid

C/C:

D. Jorge Vázquez

Calle Alcalá 44, 4ª planta, 28014 Madrid

N/Ref.: Instrucción Operativa de Gestión HRE-17/2015

Asunto: IOG Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo (Cataluña)

Madrid, 28 de septiembre de 2015

Por SharePoint

Muy Sr. Nuestro,

Adjunto a la presente podrá encontrar la **"Instrucción Operativa de Gestión Instrucciones para las cedentes y los servicers tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de Cataluña"**, la cual se emite de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.1, en relación con la Cláusula 6.4, ambas del Contrato de Contrato de Prestación de Servicios de Migración, Administración y Gestión de Activos y Asesoramiento Jurídico, de fecha 30 de diciembre de 2.014 suscrito entre **HAYA REAL STATE, S.L.U.** y la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A..**

Conforme podrá observar, la citada Instrucción Operativa tiene como principal objetivo el íntegro y perfecto cumplimiento por parte de Sareb y en todo momento, del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de Cataluña.

Le rogamos que proceda al análisis de la Instrucción, su difusión a los empleados que por razón de sus funciones deban tener conocimiento de la misma y no menos importante, que adopten las medidas necesarias en su organización a fin de su cumplimiento, realizando a tal fin las adaptaciones que fueran precisas en sus medios humanos y técnicos (organización y procesos).

Para cualquier duda o consulta, pueden con contactar con Rafael Piaget (rafael.piaget@sareb.es)

Atentamente

Luis Miguel Escribano Calle
Director de Transformación Global



**Instrucción Operativa de
Gestión tras la aprobación
y entrada en vigor del
Decreto Ley 1/2015, de 24
de marzo, de medidas
extraordinarias y urgentes
para la movilización de las
viviendas provenientes de
procesos de ejecución
hipotecaria, de Cataluña**

Autor	Nombre de fichero
Regulación y Cumplimiento	2015.05.12 Instrucciones DL1.15 Cataluña VF.docx

Versión	Fecha revisión	Autor	Fecha aprobación	Aprobado por
1.0	12/05/2015	Regulación y Cumplimiento	12/05/2015	Grupo de Negocio

El 26 de marzo de 2015 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

El citado Decreto Ley, que modifica determinados puntos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en Catalunya, nace con la intención de movilizar los parques de viviendas sometidos a procesos de ejecución hipotecaria, incorporando una serie de medidas extraordinarias y urgentes, con el objetivo de proteger a las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial.

Las principales medidas adoptadas mediante el Decreto ley 1/2015 son:

I.- Someter al **derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad** las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en el conjunto de todos y cada uno de los municipios considerados como de demanda residencial fuerte y acreditada por el PTSH o, en su defecto por el Plan para el derecho a la vivienda.

II.- Tipificar una **nueva infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario**, consistente en la no ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. Esta medida será efectiva a partir de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto ley.

III.- **Expropiación temporal del usufructo** en el marco de una ejecución forzosa subsidiaria por parte de la Administración y a cargo del titular de la vivienda, por un plazo máximo de 10 años, para aquellos supuestos de negativa en el cumplimiento de la obligación de ejecución de las obras por parte del titular.

IV.- **Deber de comunicación a la Generalidad de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria**, tanto si la vivienda está vacía como si la vivienda está ocupada sin título habilitante. Los datos sobre estas viviendas se integran en el Registro de viviendas vacías y de viviendas sin título habilitante, que se crea mediante el Decreto ley.

Por parte de Sareb se solicita que esa entidad actúe, respecto de los activos que gestiona y que son propiedad de esta Sociedad, siguiendo las pautas que a continuación se indican respecto de cada una de las medidas, teniendo en cuenta que son inmuebles afectos aquellos que tengan la consideración de viviendas, cuya construcción se encuentre finalizada y hubieren obtenido la oportuna cédula de habitabilidad, y en su caso licencia de primera ocupación.

I.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.

Debe notificarse a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la voluntad de transmisión de las viviendas siempre que:

a) La adquisición de las viviendas que se pretende transmitir se haya llevado a cabo en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Se encuentren emplazados en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, en concreto los incluidos en el anexo del Decreto 75/2014, 27 de mayo.

La notificación se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en el art. 89.2 y 3 a) y b) de la Ley 18/2007, e incluirá: el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación, la identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión, el título que se ostenta sobre el inmueble, las fórmulas jurídicas de transmisión previstas, las condiciones de la transmisión; y en el supuesto de segundas transmisiones, la cédula de habitabilidad o certificación equivalente y la causa alegada para la transmisión. Se adjuntará el formulario de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Una vez realizada la notificación no se formalizara ninguna venta hasta pasados dos meses (vivienda libre) o dos meses más 15 días (vivienda protegida). En este sentido

- Si la Administración, dentro del plazo citado propusiera adquirente, la transmisión deberá efectuarse dentro de los 2 meses siguientes a la recepción de la comunicación de la propuesta. Trascurrido ese plazo sin otorgarse la oportuna escritura pública, deberá efectuarse nueva notificación a la Agencia de la Vivienda.
- Si la Administración no responde dentro de plazo, podrá otorgarse la escritura pública.

Tanto si la Administración comunica su decisión de ejercitar el derecho de tanteo, retracto o de opción, como si no, deberá comunicarse de inmediato a Sareb.

En los supuestos de operaciones urgentes, que no puedan mantenerse paradas durante dos meses, se comunicará a la Dirección de Transacciones.

II.- y III.- EJECUCIÓN DE OBRAS NECESARIAS PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD Y EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USUFRUCTO.

Existe la obligación de realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a todas las viviendas, aunque no entrará en vigor hasta el 27 de septiembre de 2015 (seis meses desde la entrada en vigor del Decreto ley).

Sería conveniente conocer el estado en que se encuentran las viviendas que cumplan los requisitos fijados en el Decreto ley y, en su caso, valorar el coste de realizar las obras necesarias para evitar la imposición de la sanción y la expropiación del usufructo.

IV.- DEBER DE COMUNICACIÓN A LA GENERALIDAD/ REGISTRO DE VIVIENDAS VACIAS Y OCUPADAS SIN TITULO HABILITANTE.

Deben inscribirse en el Registro de viviendas vacías y ocupadas sin título habilitante, todas aquellas viviendas que se encuentren en tal situación, adquiridas mediante un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria en un plazo de quince días desde el momento en que se produzca la adquisición, mientras no se apruebe el Reglamento que tiene que desarrollar el funcionamiento del Registro de viviendas. Para las viviendas ya adquiridas el plazo de comunicación es de tres meses desde la entrada en vigor del Decreto ley (27 de junio de 2015).



Notificación de la decisión de transmitir un conjunto de viviendas con derecho de tanteo y retracto a favor de la administración de la Generalitat de Catalunya

Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

Datos de la persona titular de la vivienda

Nombre y apellidos / razón social		NIF / CIF / NIE				
Tipo de vía	Nombre de la vía	Número	Bloque	Escalera	Piso	Puerta
Población		Codigo postal				
Teléfono	Teléfono móvil	Dirección electrónica				

Datos de la persona representante (a efectos de notificación)

Nombre y apellidos		NIF / CIF / NIE				
Tipo de vía	Nombre de la vía	Número	Bloque	Escalera	Piso	Puerta
Población		Codigo postal				
Teléfono	Teléfono móvil	Dirección electrónica				

Datos de las viviendas que se quiere transmitir

Son las que constan en el archivo con nombre _____ enviado con fecha _____

presentado a través del buzón de correo: agenciahabitatge@gencat.cat

Documentación que presento

- ☐ Fotocopia NIF/CIF/NIE de la persona titular de la vivienda
- ☐ Si la persona que firma la solicitud es un representante: fotocopias IDNI / NIE y de la acreditación de la representación legal que ejerce
- ☐ Nota registral de todas las viviendas relacionadas

Autorizo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña para poder:

- Pedir los datos necesarios y pertinentes para la gestión de esta notificación a los siguientes organismos: el Padrón, el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Inspeccionar la vivienda si lo solicita, siendo la persona de contacto para facilitar esta inspección:
 - Nombre y apellidos: _____
 - Teléfono móvil: _____ - Teléfono fijo: _____

Declaro

Que los datos de adquisición, compromiso de transmisión, precio y condiciones de transmisión son las que constan en el archivo anexo antes mencionado en esta notificación.

Localidad y fecha, _____

Firma del titular / persona representante del titular

AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA

De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, le informamos que, con el fin de tramitar su solicitud, los datos de carácter personal se incluyen en un fichero regulado mediante Orden TES/173/2014 de 2 de junio, por la que se regulan los ficheros de datos de carácter personal gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC núm. 6641, de 6.11.2014). Sus datos personales se pueden comunicar a las autoridades de control pertinentes.

Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del fichero, la Agencia de la Vivienda de Cataluña (Área TIC), calle Diputació, núm. 92, 2ª planta, Barcelona (08015), mediante una comunicación escrita, a la que deberá adjuntar una copia del DNI.

