

PREGUNTAS FRECUENTES

SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

1. TIPOS de vivienda protegida y DURACIÓN de la protección.....	2
2. REGISTRO DE DEMANDANTES: ¿cómo me puedo inscribir?	3
3. PRECIO MÁXIMO de VENTA (en segundas o posteriores transmisiones).....	4
4. PRECIO MÁXIMO de ALQUILER.....	5
5. EJEMPLO CÁLCULO: precio máximo de venta y de alquiler.....	6
6. REQUISITOS PARA COMPRAR O ALQUILAR.....	7
7. EJEMPLO CÁLCULO: vivienda libre en propiedad permitida para el acceso a vivienda protegida ..	9
8. EJEMPLOS CÁLCULO de los INGRESOS MÁXIMOS para el acceso a vivienda protegida.....	10
9. SOLICITAR AUTORIZACIÓN DE VENTA de vivienda protegida.....	11
10. DONACIONES	12
11. CLÁUSULAS MÍNIMAS DE UN CONTRATO de COMPRAVENTA de vivienda protegida	12
12. AUTORIZACIÓN DE ALQUILER por no residencia habitual y permanente	13
13. VISADO DE CONTRATO DE ALQUILER	14
14. CLÁUSULAS MÍNIMAS de un CONTRATO DE ALQUILER.....	14
15. PRECIO MÁXIMO: ¿Cómo puedo solicitarlo?.....	15
16. SOBREPrecio: ¿ESTOY OBLIGADO A COMPRAR LOS MUEBLES JUNTO CON LA VIVIENDA?	16
17. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO (divorcios y herencias) y APORTACIÓN DE GANANCIALES.....	17
18. Si mi vivienda ya NO está protegida, ¿cómo puedo solicitar un informe sobre el final de la protección?	18
19. Si mi vivienda ya NO está protegida, ¿cómo puedo levantar las CARGAS que aparecen en el Registro de la Propiedad?	18
20. COMPRAR PARCELA PARA CONSTRUIR MI PROPIA VIVIENDA PROTEGIDA	19
21. Soy TASADOR y quiero saber el precio máximo de una vivienda	19
22. ¿Cómo puedo pagar la TASA de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?	20
23. ¿Puedo CONVERTIR UN LOCAL EN VIVIENDA, si está en una PARCELA PROTEGIDA?	21
ANEXO: compradores/inquilinos vivienda con protección pública.....	22



1. TIPOS de vivienda protegida y DURACIÓN de la protección

TIPO DE VIVIENDA PROTEGIDA	DURACIÓN DEL RÉGIMEN	TIPOLOGÍAS		
VPO - PROTECCIÓN OFICIAL	30 años	VPO Régimen Especial	VPO Régimen General	VPO Régimen Concertado
VPT - PRECIO TASADO	10/15 años	(según tipo de terreno)		
INICIATIVA PÚBLICA-PRIVADA	10 años			
PROMOCIÓN PÚBLICA	PERMANENTE			

La duración del régimen de protección será desde la fecha de resolución de la calificación definitiva de la vivienda.

Mientras dure el régimen de protección y con la legislación vigente actualmente NO ESTÁ PERMITIDO DESCALIFICAR ninguna vivienda protegida.

El número del expediente de la calificación de su vivienda y la tipología de la protección lo puede encontrar en el texto de la escritura de compraventa y/o en una placa metálica del tamaño de una cuartilla, que suele estar pegada en la parte exterior del portal del bloque de viviendas (el número está grabado, se lee con el reflejo de la luz). Ejemplos de números de expediente: 19/1/0004/81/257, 19/1G/0160/93, 19-OT-0-008-07-000-T, 19-CALCE-0002/10

No podrá transmitir su vivienda (vender, alquilar, donar...) mientras dure el régimen de protección y sin autorización previa a la Delegación de Fomento. Si existiesen necesidades justificadas para ello, tiene más información sobre cómo realizar la solicitud de autorización en la página web <https://vivienda.castillalamancha.es/> y en esta guía de preguntas frecuentes.



2. REGISTRO DE DEMANDANTES: ¿cómo me puedo inscribir?

Para poder acceder a comprar o alquilar una vivienda protegida es necesario estar inscrito en el Registro de Demandantes a través del siguiente trámite:

Puede realizar la solicitud de manera on-line en: *Trámite JCCM - Inscripción en el registro de demandantes de vivienda con protección pública de CLM*: <https://www.jccm.es/tramites/1001932>

También puede presentar la solicitud de manera presencial en cualquier registro mediante el formulario de solicitud específico que se indica <https://www.jccm.es/tramites/1001932>

El cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida (compra o alquiler) se deberán cumplir en la fecha del contrato visado por esta Delegación, aunque se haya inscrito en el Registro de Demandantes con anterioridad.

Si presentó la solicitud y todavía no ha recibido la confirmación de inscripción, no se preocupe porque de oficio se tramita la inscripción por silencio administrativo positivo en un mes desde la solicitud. Le enviaremos la notificación en cuanto nos sea posible. Puede consultar las preguntas frecuentes en la siguiente web:

<https://vivienda.castillalamancha.es/preguntas-frecuentes>

Si quiere comprar una parcela para hacerse una vivienda protegida siendo autopromotor NO ES NECESARIO INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE DEMANDANTE ANTES de ser adjudicatario de la parcela (tiene más información en el apartado 18 de esta guía).

Si necesita un certificado de la inscripción en el Registro de Demandantes antes de su solicitud de la calificación provisional de la vivienda, póngase en contacto a través del correo serviciovivienda.gu@jccm.es, explicando el motivo y circunstancias

3. PRECIO MÁXIMO de VENTA (en segundas o posteriores transmisiones)

Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda de su misma tipología calificada o declarada provisionalmente, en el mismo municipio y la venta o arrendamiento estará condicionada a la autorización de la Delegación de Provincial de Fomento (ver tabla).

La vivienda se venderá junto con los anejos vinculados que correspondan (garaje y trastero) y el precio máximo de la vivienda será la suma del precio máximo de la vivienda más los anejos (ver tabla).

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA VIVIENDA PROTEGIDA (€/m ² superficie útil) - ENERO 2026						
Áreas Territoriales	VPO. RE	VPO. RG	VPO. RC	VPT	Iniciativa Pública Privada	VPO Promoción Pública
ATPMS B	1.733,29	1.925,87	2.118,46	2.311,05	2.542,16	1.232,56
ATPMS C	1.594,63	1.771,80	1.948,99	2.126,17	2.338,78	1.133,95
Área 1	1.386,63	1.540,70	1.694,77	1.848,84	2.033,73	986,04
Área 2	1.178,63	1.309,60	1.440,56	1.571,51	1.728,67	838,14
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA GARAJES Y TRASTEROS VINCULADOS (€/m ² superficie útil) - ENERO 2026						
ATPMS B	1.039,97	1.155,52	1.271,08	1.386,63	1.525,30	739,54
ATPMS C	956,78	1.063,08	1.169,39	1.275,70	1.403,27	680,37
Área 1	831,98	924,42	1.016,86	1.109,30	1.220,24	591,62
Área 2	707,18	785,76	864,34	942,91	1.037,20	502,88

ATPMS B. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior B: Azuqueca de Henares y Guadalajara.

ATPMS C. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior C: Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre.

Área Geográfica 1: Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeavuelo, Valderachas, Yebes y Yunquera de Henares.

Área Geográfica 2: Resto de municipios de la provincia.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil a tener en cuenta será la indicada en el texto de la escritura o calificación. La superficie máxima computable de los garajes y trasteros será de **25 y 8 metros cuadrados respectivamente**, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.

El número del expediente de la calificación de su vivienda y la tipología de la protección lo puede encontrar en el texto de la escritura de compraventa y/o en una placa metálica del tamaño de una cuartilla, que suele estar pegada en la parte exterior del portal del bloque de viviendas (el número está grabado, se lee con el reflejo de la luz). Ejemplos de nº de expediente: 19/1G/0160/93, 19-CALCE-0002/10.

Existen establecidas varias infracciones administrativas, por ejemplo, la percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable. El importe de la sanción podrá incrementarse hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la comisión de la infracción, además de imponer poder imponer una indemnización por los daños y perjuicios causados y la exigencia de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente.

Puede calcular el precio máximo de venta a través del siguiente enlace: <https://vivienda.castillalamancha.es/calculadora-precio-maximo-de-venta>

4. PRECIO MÁXIMO de ALQUILER

Para calcular el alquiler máximo ANUAL mientras dure el régimen de protección, se calcula el precio máximo de venta y se le aplica el porcentaje de la tabla según el tipo de protección.

PRECIOS MÁXIMOS ANUAL DE ARRENDAMIENTO						
VPO. RE	VPO. RG	VPO. RC		VPT	Iniciativa Público Privada	VPO Promoción Pública
3,85%	3,85%	3,85%		5,50%	5,50%	3,00%
PRECIOS MÁXIMOS ANUAL DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA €/m² superficie útil - ENERO 2026						
Áreas Territoriales	VPO. RE	VPO. RG	VPO. RC	VPT	Iniciativa Público Privada	VPO Promoción Pública
ATPMS B	66,73	74,14	81,56	127,11	139,82	36,98
ATPMS C	61,39	68,22	75,03	116,94	128,63	34,02
Área 1	53,39	59,31	65,25	101,68	111,85	29,58
Área 2	45,38	50,42	55,46	86,43	95,07	25,14
PRECIOS MÁXIMOS ANUAL DE ARRENDAMIENTO GARAJES Y TRASTEROS €/m² superficie útil - ENERO 2026						
ATPMS B	40,04	44,49	48,94	76,26	83,89	22,19
ATPMS C	36,84	40,93	45,02	70,16	77,18	20,41
Área 1	32,03	35,59	39,15	61,01	67,11	17,75
Área 2	27,23	30,25	33,28	51,86	57,05	15,09

ATPMS B. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior B: Azuqueca de Henares y Guadalajara.

ATPMS C. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior C: Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre.

Área Geográfica 1: Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeavuelo, Valderachas, Yebes y Yunquera de Henares.

Área Geográfica 2: Resto de municipios de la provincia.

El número del expediente de la calificación de su vivienda y la tipología de la protección lo puede encontrar en el texto de la escritura de compraventa y/o en una placa metálica del tamaño de una cuartilla, que suele estar pegada en la parte exterior del portal del bloque de viviendas (el número está grabado, se lee con el reflejo de la luz). Ejemplos de nº de expediente: 19/1G/0160/93, 19-CALCE-0002/10.

Existen establecidas varias infracciones administrativas, por ejemplo, la percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable. El importe de la sanción podrá incrementarse hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la comisión de la infracción, además de imponer poder imponer una indemnización por los daños y perjuicios causados y la exigencia de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente.

Puede calcular el precio o renta máxima de alquiler a través del siguiente enlace:

<https://vivienda.castillalamancha.es/calculadora-renta-maxima-vivienda-protegida>

5. EJEMPLO CÁLCULO: precio máximo de venta y de alquiler

En escritura o nota simple aparece la siguiente descripción:

“... término municipal de Azuqueca de Henares, con acceso por el PORTAL señalado con el número SIETE, de la calle MAYOR, vivienda en planta primera... Tiene una superficie construida de ciento dos metros y cuarenta decímetros cuadrados y útil de setenta y siete metros y cinco decímetros cuadrados. Linda; Frente con rellano de entrada... Lleva como anejo inseparable en planta sótano los siguientes elementos. Garaje señalado con el número CINCUENTA Y SEIS, con una superficie útil bruta media de veintiséis metros y ochenta y siete decímetros cuadrados y Linda.... Trastero señalado con el número DOS, superficie construida de doce metros y trece decímetros cuadrados y útil de ocho metros y sesenta decímetros cuadrados, Linda...”

“Estando calificada la vivienda como Vivienda de Protección Oficial Régimen General bajo el expediente 19-5G-0-008-02 y fecha de calificación definitiva el dos de marzo de dos mil cinco durante treinta años”

Cálculo del precio máximo de venta:

Siendo Azuqueca perteneciente al área territorial “ATPMS B” y estando la vivienda calificada como VPORG, el precio de máximo de venta según las tablas sería para la Vivienda 1.925,87 €/m² y para los anejos vinculados 1.155,52 €/m², por tanto:

- Vivienda: 77,05 m² x 1.925,87 €/m² = 148.388,28 €
- Garaje: 26,87 m² (máximo 25 m²) x 1.155,52 €/m² = 28.888,05 €
- Trastero: 8,60 m² (máximo 8 m²) x 1.155,52 €/m² = 9.244,18 €
- **PRECIO TOTAL MÁXIMO = 186.520,51 €**

Cálculo del precio máximo de alquiler:

Siendo Azuqueca perteneciente al área territorial “ATPMS B” y estando la vivienda calificada como VPORG el precio máximo ANUAL de alquiler según las tablas sería el 3,85% del precio máximo.

Precio máximo ANUAL de alquiler: 186.520,51 € x 0,0385 = 7.181,04 €

La mensualidad máxima sería 7.181,04 € / 12 meses = **598,42 €/mes**

6. REQUISITOS PARA COMPRAR O ALQUILAR

- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente
- Estar inscritos juntos todos los miembros de la unidad familiar en el Registro de Demandantes. Se entiende por unidad familiar la integrada por el matrimonio o pareja de hecho y los hijos menores de edad o en los casos de divorcio la formada por el padre o madre y los hijos que convivan con uno u otro.
- Ser mayor de edad o emancipado
- Residir en el municipio para el acceso a viviendas de promoción pública (no necesario en VPO o VPT de promoción privada)
- Ningún miembro de la unidad familiar puede tener otra vivienda en propiedad en la fecha del contrato visado por esta Delegación. Se permite una única vivienda libre cuando el valor de la propiedad a efectos de ITP (valor publicado como Valor de Referencia por Catastro en www.sedecatastro.gob.es) sea:
 - Menor del 40% del precio máximo de la vivienda de VPO.
 - Menor del 60% del precio máximo de la vivienda de VPO en colectivos especiales:
 - Personas mayores de 65 años.
 - Mujeres víctimas de violencia de género.
 - Víctimas del terrorismo.
 - Familias numerosas.
 - Familias monoparentales con hijos o hijas.
 - Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
 - Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.
 - Menor del 80% del precio máximo de la vivienda de VPT.

Se excepcionará el cumplimiento de este punto cuando la nuda propiedad o cotitularidad se haya adquirido por herencia “mortis causa” y sea compartida con alguna persona ajena a la unidad familiar.

En todo caso se considera incumplido este requisito en cualquier transmisión anterior a los 2 años del visado o autorización a un familiar o pariente hasta segundo grado de consanguinidad, salvo separación, divorcio o situaciones análogas.

Las fincas que no tengan uso residencial no computan como vivienda.

Les recomendamos que consulten las propiedades a su nombre en Catastro y en el Registro de la Propiedad, ya que suele ser uno de los motivos que retrasan la tramitación del expediente.

- Tener unos ingresos mínimos iguales o superiores a 1 IPREM para el acceso a viviendas de iniciativa público regional de promoción directa.
- Tener unos ingresos máximos:

	VPO Régimen Especial	VPO Régimen General	VPO Precio Concertado	VPT Precio Tasado	Iniciativa Público-Privada
INGRESOS MÁXIMOS	2,5 IPREM	4,5 IPREM	6,5 IPREM	7,5 IPREM	Sin límites

Para el cálculo de los ingresos de la unidad familiar, se sumarán la “base imponible general” y la “base imponible del ahorro” indicadas en la última Declaración de la Renta de la unidad familiar (para el ejercicio fiscal de 2025 corresponden a las casillas 435 y 460).

Si no ha presentado la renta en 2025, tiene que presentar además el certificado de la exención de dicha obligación y un certificado de retenciones de los ingresos percibidos.

La cuantía resultante se convertirá en número de veces el [IPREM](#) (para 2025 IPREM = 8.400 € anual en 14 pagas), en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados, aplicando el coeficiente reductor correspondiente.

Para poder cumplir el requisito de los ingresos máximos deberá estar tributando en España para poder comprobar el cumplimiento del mismo.

TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES			
	Unidad familiar de 1 a 2 miembros	Unidad familiar de 3 a 4 miembros ¹	Familias numerosas ² y determinados colectivos ³
ATPMS B	0,72	0,71	0,70
ATPMS C	0,73	0,72	0,71
Área Geográfica 1	0,74	0,73	0,72
Área Geográfica 2	0,75	0,74	0,73

(1) Incluye familias **monoparentales** con 1 hijo o hija.

(2) Incluye familias **monoparentales** con 2 o más hijos o hijas.

(3) Estos **colectivos** son: personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo.

ATPMS B. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior B: Azuqueca de Henares y Guadalajara.

ATPMS C. Ámbito Territorial Precio Máximo Superior C: Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre.

Área Geográfica 1: Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeaveruelo, Valderachas, Yebes y Yunquera de Henares.

Área Geográfica 2: Resto de municipios de la provincia.

- Los requisitos se comprobarán a fecha del contrato visado por esta Delegación, ya sea de compra o de alquiler de la vivienda protegida, aunque ya estuviera inscrito con anterioridad en el Registro de Demandantes. Si es autopromotor o cooperativa, los requisitos se comprobarán a fecha de solicitud de la calificación provisional.

7. EJEMPLO CÁLCULO: vivienda libre en propiedad permitida para el acceso a vivienda protegida

Si la vivienda que se quiere adquirir es una Vivienda de Protección Oficial con un precio máximo de 100.000€ (ver apartado PRECIO MÁXIMO DE VENTA) y la unidad familiar que quiere adquirirla tiene en propiedad el 100% UNA ÚNICA VIVIENDA LIBRE con el siguiente Valor de Referencia:



Fecha de valor: 20/01/2025
Valor de referencia: 55.023,00

CÁLCULO:

1. Valor de la propiedad menor del 40% del precio máximo: $100.000 \text{ €} \times 0,40 = 40.000 \text{ €}$
Al tener la propiedad un valor de 55.023€ sería mayor de 40.000€ por lo que NO CUMPLIRÍA

2. Si la unidad familiar fuera familia numerosa:
Valor de la propiedad menor del 60% del precio máximo $100.000 \text{ €} \times 0,60 = 60.000 \text{ €}$
Al tener la propiedad un valor de 55.023€ sería menor de 60.000 € por lo que CUMPLIRÍA

SI TIENE LA PROPIEDAD DE MÁS DE UNA VIVIENDA, O UNA VIVIENDA PROTEGIDA, NO CUMPLIRÍA
LOS REQUISITOS DE ACCESO A VIVIENDA, AUNQUE EL CÁLCULO CUMPLA (ver apartado 6)

8. EJEMPLOS CÁLCULO de los INGRESOS MÁXIMOS para el acceso a vivienda protegida

1. Una familia de 2 miembros, sin hijos, quieren comprar una vivienda VPO de Régimen General en Guadalajara. Tienen salarios de 14 pagas y la renta de 2025 les aparece con los siguientes datos:
 - Persona 1: casilla 435= 20.000 € y casilla 460 = 0
 - Persona 2: casilla 435 = 35.000 € casilla 460 = 20.000 €

CÁLCULO:

Al ser una VPO RG el IPREM máximo en 2026 sería $4,5 \times 8.400 \text{ €} = 37.800 \text{ €}$

El coeficiente corrector para una unidad familiar de 2 personas en Guadalajara (Área B) = 0,72

El IPREM máximo corregido sería $37.800 \text{ €} / 0,72 = 52.500 \text{ €}$

La suma de los ingresos familiares sería $20.000 \text{ €} + 0 + 35.000 \text{ €} + 20.000 \text{ €} = 75.000 \text{ €}$

Por tanto, NO CUMPLEN con los ingresos máximos para acceder a vivienda protegida.

2. Una familia de 2 miembros, con 2 hijos, quieren comprar una vivienda VPT en Yeves. Tienen salarios de 14 pagas y la persona 1 tiene renta de 2025 y la persona 2 tiene el certificado de retenciones con los siguientes datos:
 - Persona 1: casilla 435= 35.000 € y casilla 460 = 0
 - Persona 2: casilla retribución del trabajo = 19.108,37 € casilla deducciones = 1.268,74 €

RENDIMIENTOS DEL TRABAJO	
Retribución	Total gastos deducibles
19.108,37	1.268,74

CÁLCULO:

Al ser una VPT el IPREM máximo en 2026 sería $7,5 \times 8.400 \text{ €} = 63.000 \text{ €}$

El coeficiente corrector para 4 personas en Yeves (Área geográfica 1) = 0,73

El IPREM máximo corregido sería $63.000 \text{ €} / 0,73 = 86.301,37 \text{ €}$

La suma de los ingresos familiares sería $35.000 \text{ €} + 0 + 19.108,37 \text{ €} - 1.268,74 \text{ €} = 52.839,63 \text{ €}$

Por tanto, CUMPLEN con los ingresos máximos para acceder a vivienda protegida.

ACLARACIÓN: Si no consta que haya presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio anterior, se debe presentar un certificado de la exención de dicha obligación y un certificado de retenciones de los ingresos percibidos, y el cálculo se realizará teniendo en cuenta los ingresos retribuidos menos los gastos deducibles.

Puede calcular sus ingresos máximos a través del siguiente enlace:

<https://vivienda.castillalamancha.es/calculadora-de-ingresos-maximos>



9. SOLICITAR AUTORIZACIÓN DE VENTA de vivienda protegida

Mientras esté vigente el régimen de protección una vivienda, las personas propietarias de la mismas tendrá que obtener obligatoriamente **la autorización de la Delegación Provincial de Fomento** para venderla.

En ningún caso la transmisión alterará la sujeción al régimen de protección que corresponda a la vivienda.

Sólo podrá venderse a **personas que reúnan los requisitos de acceso a viviendas protegidas**. Esta limitación deberá figurar necesariamente en los **contratos de compraventa o adjudicación**.

Puede realizar la solicitud de manera on-line en: *Trámite JCCM - Autorización de venta de viviendas protegidas*: <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

También puede presentar la solicitud de manera presencial en cualquier registro mediante el formulario de solicitud específico que se indica <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

Deberá marcar en la página 2 de la solicitud: Autorización de venta y adjuntando la documentación que aparece en el apartado 7.1:

Del titular/es de la vivienda:

1. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s persona/s titular de la vivienda (DNI/NIF/NIE)
2. Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda.
3. Nota simple informativa actualizada del Registro de la Propiedad relativa a la vivienda.
4. Escrito de los motivos de la venta (cambio de municipio, necesidad vivienda más grande, otro...) y documentación justificativa si no han pasado más de 10 años de la compra.
5. Compromiso de cancelación del préstamo (o certificado bancario indicando que el préstamo está cancelado)
6. Compromiso de reintegro de la ayuda más los intereses legales, en su caso, si no hubieran transcurrido 10 años
7. Si no hubieran transcurrido 10 años desde la formalización, certificado del banco concedente del préstamo convenido/concertado en el que conste la fecha de formalización del mismo, las ayudas efectivamente percibidas con fechas de percepción, y si hubiera obtenido subsidiación, el desglose por semestres y fecha de cancelación de la subvención del préstamo.
8. Original fechado y firmado en todas sus hojas del acuerdo entre el vendedor transmitente y comprador adquirente en el que deberán contener unas cláusulas obligatorias mínimas (ver siguiente apartado de CLÁUSULAS MÍNIMAS DE UN CONTRATO de COMPRAVENTA de vivienda protegida)

Del futuro titular/es de la vivienda:

9. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s futura/s persona/s titular /es (DNI/NIF/NIE)
10. Declaración jurada de alta en el Padrón Municipal cuando tome posesión de la vivienda (Puede utilizar el *Anexo de compradores/inquilinos vivienda con protección pública* al final de esta guía).

También es necesario el **pago de la Tasa** correspondiente para tramitar el expediente (ver pregunta *¿cómo pagar la Tasa de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?*).

10. DONACIONES

Las donaciones se consideran **TRANSMISIONES** en este procedimiento y, por tanto, deberán cumplir todos los requisitos de venta y tramitarse según el apartado 9 de esta guía.

11. CLÁUSULAS MÍNIMAS DE UN CONTRATO de COMPRAVENTA de vivienda protegida

- **Identificación de las partes (DNI, dirección y datos de contacto de vendedor y comprador, no solo los del representante [inmobiliarias, etc.]**
- **Referencia completa del expediente de calificación y/o declaración de la vivienda (VPO/VPT)**
- **Fecha de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso**
- **Identificación de forma inequívoca la vivienda** (dirección completa, referencia catastral...)
- **Precio de venta y forma de pago** de la vivienda y anejos vinculados que no puede superar el precio máximo.
- La obligación de que las viviendas habrán de destinarse a **residencia habitual y permanente del titular**
- El **plazo** durante el que esté vigente la **limitación a la facultad de disponer** (10 años desde la formalización de la compraventa)
- Los **derechos de tanteo y retracto** regulados a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de los Municipios en su caso
- Fecha de entrega de la vivienda y condiciones en las que se entregará

Por otro lado, los compradores NO están obligados a aceptar la financiera que les diga la inmobiliaria.

12. AUTORIZACIÓN DE ALQUILER por no residencia habitual y permanente

Es un trámite que debe realizar el dueño de la vivienda.

Debemos partir de que todo titular de una vivienda con protección pública debe destinarla a residencia habitual y permanente. Si bien, nuestra normativa, ha previsto, una serie de excepciones por las cuales el dueño de una vivienda protegida puede ponerla en alquiler por tiempo limitado, dejando, por tanto, de utilizarla como residencia habitual y permanente. Así, por un período de 3 años, podrá arrendarla previa autorización de las Delegaciones Provinciales de la Consejería con competencias en materia de vivienda, cuando:

- El propietario de la vivienda esté incurso en situación de desempleo y necesite arrendar la vivienda para poder hacer frente al pago de la hipoteca.
- Cuando por motivos laborales tenga que desplazar su residencia habitual fuera de la provincia en que se encontraba fijada dicha vivienda.
- Por cualquier otra causa **justificada**.

Cuando se dé la situación descrita antes, y el dueño de la vivienda pretenda alquilarla, deberá presentar la correspondiente solicitud de autorización para arrendar la vivienda **ante la Delegación Provincial de Fomento de la provincia donde radique la vivienda** en una SOLICITUD GENÉRICA de manera on-line o presencial en cualquier oficina de Registro.

A la solicitud genérica deberá acompañar:

- Acreditación de personalidad del solicitante y en su caso representación que ostente
- Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda
- Nota simple informativa actualizada del Registro de la Propiedad relativa a la vivienda
- Escrito justificativo de los motivos de la solicitud de autorización de arrendamiento y documentación acreditativa de los mismos

También es necesario el **pago de la Tasa** correspondiente para tramitar el expediente (ver pregunta ¿cómo pagar la Tasa de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?)

Esta autorización no supone un cambio del régimen de cesión de la vivienda establecido en la calificación o declaración definitiva.

Una vez que se cuente con dicha autorización administrativa, se podrá proceder al alquiler de la vivienda, la cual estará sujeta a una serie de limitaciones, que vendrán especificadas en dicha Resolución de autorización, como el precio máximo del arrendamiento y la obligación del visado de dicho contrato, dado que no podemos olvidar que la vivienda sigue teniendo protección pública, y por tanto continúa afecta al fin social que dicha protección le imprime. Por este motivo, el arrendatario deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa para poder alquilar una vivienda con protección pública.



13. VISADO DE CONTRATO DE ALQUILER

Solo se visará el contrato de alquiler después de que se haya autorizado el alquiler de la vivienda (ver trámite anterior)

Puede realizar la solicitud de manera on-line en: Trámite JCCM - Visado de contratos de vivienda:
<https://www.jccm.es/tramites/1002730>

También puede presentar la solicitud de manera presencial en cualquier registro mediante el formulario de solicitud específico que se indica <https://www.jccm.es/tramites/1002730>

Marcando en la página 2 de la solicitud: Visado de contrato de alquiler y adjuntando la documentación que aparece en el apartado 7.3:

1. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s persona/s titular de la vivienda (DNI/NIF/NIE)
2. Dos copias, al menos una de ellas original, fechado y firmado en todas sus hojas del contrato de arrendamiento, en el que deberá contener las cláusulas obligatorias que se estipulen en la autorización de arrendamiento (ver siguiente apartado de CLAUSULAS MINIMAS de un CONTRATO DE ALQUILER)

Del futuro inquilino/s de la vivienda

3. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s futura/s persona/s titular /es (DNI/NIF/NIE)
4. Declaración jurada de alta en el Padrón Municipal cuando tome posesión de la vivienda (Puede utilizar el Anexo de compradores/inquilinos vivienda con protección pública al final de esta guía).

14. CLÁUSULAS MÍNIMAS de un CONTRATO DE ALQUILER

- **Identificación de los contratantes**
- **Referencia del expediente de calificación** y/o declaración de la vivienda (VPO/VPT)
- **Fecha** de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso
- **Identificación de forma inequívoca la vivienda** (dirección completa, referencia catastral...)
- **Precio de arrendamiento** de la vivienda y anejos vinculados que no puede superar el precio máximo autorizado
- La obligación de que las viviendas habrán de destinarse a **residencia habitual y permanente del arrendatario**
- Los derechos de **tanteo y retracto** regulados a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de los Municipios en su caso
- **Plazo** de arrendamiento, prórroga
- **Condiciones de la fianza**
- Las **condiciones de pago**
- Las **causas de resolución del contrato**
- **Cualquier otra cláusula obligatoria que se indique en la autorización de alquiler**

15. PRECIO MÁXIMO: ¿Cómo puedo solicitarlo?

Puede realizar la solicitud de manera on-line en: Trámite JCCM - *Autorización de venta de viviendas protegidas*: <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

También puede presentar la solicitud de manera presencial en cualquier registro mediante el formulario de solicitud específico que se indica <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

Marcando en la página 2 de la solicitud: Precio máximo de venta de una vivienda de protección pública y adjuntando la documentación que aparece en el apartado 7.4:

1. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s persona/s titular de la vivienda (DNI/NIF/NIE)
2. Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda.

También es necesario el **pago de la Tasa** correspondiente para tramitar el expediente (ver pregunta *¿cómo pagar la Tasa de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?*)

Le recordamos que puede calcular el precio máximo en el siguiente enlace:

<https://vivienda.castillalamancha.es/calculadora-precio-maximo-de-venta>

16. SOBREPREGIO: ¿ESTOY OBLIGADO A COMPRAR LOS MUEBLES JUNTO CON LA VIVIENDA?

No, no está obligado a comprar los muebles u otros elementos junto con la vivienda.

No está permitido y es un FRAUDE DE LEY condicionar la venta de la vivienda protegida a la obligación de la compra de los muebles (u otros elementos) y a precios injustificados, no pactados libremente, ...

Es cierto que el vendedor y comprador pueden llegar a un acuerdo sobre, por ejemplo, los armarios de la cocina o baños, electrodomésticos, o un aparato de aire acondicionado que hayan instalado, pero siempre a un precio lógico, habitual, justificado, consensuado libremente entre ambas partes, ... Pero **es ilegal utilizar esa excusa para intentar obligar a comprar unos muebles no deseados y a un precio que nada tiene que ver con el mercado. Eso es un fraude de ley**, como dice la reciente **sentencia del Tribunal Superior de Justicia**, respecto a un Recurso de Apelación (STSJ PV 703/2026), que pueden consultar en la web del **Consejo General del Poder Judicial**: <https://run.gob.es/smq-sentencia-sobrepregio>. En ella, el Juez indica:

“El objetivo de las viviendas de protección pública es garantizar el acceso a la vivienda a aquellos que lo necesitan, por lo que venderlas con sobrepregio es contrario a su fin, y denota un nulo compromiso con dicha función social e incluso con la propia profesión de intermediación”

“En la resolución sancionadora se impone la multa (...), grave quebranto a la función social de las viviendas de protección pública que implica la actuación de la agencia inmobiliaria, al contribuir activamente a la vulneración de la prohibición del sobrepregio en la venta de viviendas de protección pública, así como la alarma social creada.”

En nuestra administración, es una **infracción grave** cualquier intento por parte del vendedor (**sea inmobiliaria o particular**) de *“la percepción de sobrepregio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable”*. Según lo establecido en el **régimen sancionador en materia de vivienda protegida, la sanción puede llegar a ser doble**:

- el importe de la sanción, que se incrementará hasta la **cuantía equivalente al beneficio obtenido por la comisión de la infracción** (en el caso que el beneficio económico de la comisión de la infracción supere los límites máximos establecidos para la sanción)
- además, y añadido a lo anterior, se les podrá exigir ***“la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente, incluidos los intereses de demora correspondientes”***.

En el caso de que exista dicho sobrepregio o su intento, podría realizarse un expediente sancionador, tanto al vendedor como a la inmobiliaria (si hubiera intervenido), para lo cual sería necesario aportar cuantos documentos, anuncios, indicios, etc., fuera posible, siendo muy recomendable disponer del **original de todos los documentos firmados por el vendedor y/o inmobiliaria (no solo con la firma del comprador)**, en donde aparezcan cuantos más datos mejor: **nombre y/o DNI de quien firma (no solo el garabato de la firma), sello de la empresa, etc.** Si no le dan copia con la debida identificación y FIRMADA POR ELLOS, pregúnteles el motivo.

17. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO (divorcios y herencias) y APORTACIÓN DE GANANCIALES

Según la legislación vigente de vivienda no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una de las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda. Tampoco se necesita autorización para transmisiones en herencias mortis causa (que no sean intervivos).

LAS DONACIONES O HERENCIAS EN VIDA SE CONSIDERAN TRANSMISIONES Y DEBEN CUMPLIR LOS MISMOS REQUISITOS QUE CUALQUIER VENTA. (ver tramitación en apartado 9)

Pero, si necesita un informe de autorización del cambio de titularidad de la vivienda por los motivos arriba indicados se realizará mediante una solicitud genérica INDICANDO EN LA SOLICITUD QUE ES PARA EL CAMBIO DE TITULARIDAD DE LA VIVIENDA INDICANDO EL MOTIVO.

En cualquier caso, se adjuntará la documentación siguiente:

De los titulares de la vivienda:

1. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s persona/s titular de la vivienda (DNI, NIF, NIE)
2. Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda y nota simple actualizada.
3. En caso de extinción de condominio por divorcio o separación: Sentencia de divorcio o separación, divorcio notarial o baja del registro de parejas de hecho.
4. En caso de cambio de titularidad o extinción de condominio de una vivienda heredada mortis causa: Documento de declaración y aceptación de herencia, y Contrato firmado por todos los propietarios del bien donde se especifique la vivienda, quién se la queda y acuerdo entre los propietarios (este documento probablemente también se lo pida el notario para escriturar).
5. En el caso de aportación de gananciales: justificación de la sociedad conyugal en gananciales.

Si además del cambio de titularidad fuera necesario el precio máximo de la vivienda vaya a la pregunta de "**PRECIO MÁXIMO ¿cómo puedo solicitarlo?**", y en la solicitud adjuntar los documentos arriba indicado junto al justificante de pago de la tasa.

18. Si mi vivienda ya NO está protegida, ¿cómo puedo solicitar un informe sobre el final de la protección?

Puede realizar la solicitud de manera on-line en: Trámite JCCM - *Autorización de venta de viviendas protegidas*: <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

También puede presentar la solicitud de manera presencial en cualquier registro mediante el formulario de solicitud específico que se indica <https://www.jccm.es/tramites/1002715>

Marcando en la página 2 de la solicitud: Precio máximo de venta de una vivienda de protección pública y adjuntando la documentación que aparece en el apartado 7.4:

1. Fotocopia de acreditación de la identidad de la/s persona/s titular de la vivienda (DNI/NIF/NIE)
2. Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda.

IMPORTANTE: si la vivienda todavía está protegida es necesario el **pago de la Tasa** correspondiente para tramitar el expediente (ver pregunta *¿cómo pagar la Tasa de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?*) y se le informaría con el precio máximo de la vivienda.

19. Si mi vivienda ya NO está protegida, ¿cómo puedo levantar las CARGAS que aparecen en el Registro de la Propiedad?

Tiene que hacer una solicitud genérica A LA INSTITUCIÓN QUE IMPONE LA CARGA (Ayuntamiento, JCCM, Diputación...) solicitando un informe del fin de la carga para poder registrarlo, aportando copia de escrituras o Nota Simple en la que aparezca la carga, tenga en cuenta que únicamente puede solicitarlo el propietario.

Si la carga estuviese a favor de la JCCM, deberá remitir la solicitud con la documentación a la Dirección General de Vivienda.

20. COMPRAR PARCELA PARA CONSTRUIR MI PROPIA VIVIENDA PROTEGIDA

Si quiere comprar una parcela destinada a la construcción de una vivienda pública en la modalidad de AUTOPROMOCIÓN (construir una vivienda para uso propio, es decir, el propietario es el promotor), tiene que tener en cuenta que se revisará el cumplimiento de los requisitos, tanto de la persona como de la futura vivienda:

- PERSONA:
 - deberá cumplir los requisitos para comprar o alquilar vivienda (ver el apartado 6 de esta guía) a la fecha de la solicitud de la calificación provisional de la vivienda
 - NO ES NECESARIO INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE DEMANDANTE ANTES de ser adjudicatario de la parcela
 - Si necesita un certificado de la inscripción en el Registro de Demandantes antes de su solicitud de la calificación provisional de la vivienda, póngase en contacto a través del correo serviciovivienda.gu@jccm.es, explicando el motivo y circunstancias.

- VIVIENDA:
 - una vez que tenga la propiedad de la parcela registrada en el Registro de la Propiedad, tenga el proyecto (básico o de ejecución) y la solicitud de licencia tiene que solicitar la Delegación de Fomento la calificación provisional según los trámites siguientes:
 - *Trámite JCCM - Autorización de calificación/declaración provisional de vivienda de protección pública:* <https://www.jccm.es/tramites/1002125>

21. Soy TASADOR y quiero saber el precio máximo de una vivienda

En la escritura del cliente tiene que aparecer el número de expediente de calificación de vivienda protegida, el tipo de calificación (VPO, VPT...), la fecha de calificación, la localización de la vivienda y la superficie útil. Con estos datos, puede calcular el precio máximo de la vivienda (ver apartado *PRECIO MÁXIMO de VENTA*).

También puede solicitar el precio máximo de vivienda protegida (apartado *PRECIO MÁXIMO: ¿Cómo puedo solicitarlo?*)

22. ¿Cómo puedo pagar la TASA de viviendas de protección oficial y actuaciones protegibles?

Accediendo al “pago de tasas” del Portal Tributario de Castilla-La Mancha, ya que es una tasa autoliquidable:

https://modelos-tributos.jccm.es/webgreco/modelos/jsp/cumplimentacion/GreJspModelo046_2012_P.jsp

Rellenar con las siguientes indicaciones:

Consejería u Organismo Autónomo:	Consejería de Fomento
Órgano Gestor:	Deleg. Prov. De Fomento Guadalajara
Denominación del concepto:	1303 – TASA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y ACTUACIONES PROTEGIBLES.

Pulsar el botón **“Cumplimentar el modelo 046”**.

En la siguiente página, rellenar los campos:

Fecha Devengo:	Introducir fecha actual
Obligado al pago:	Introducir datos del propietario de la vivienda
Descripción:	Indicar dirección y número de expediente de la vivienda y una breve descripción de lo que se solicita
Total a ingresar:	26,11€
Lugar de firma:	Introducir localidad

Pulsar el botón **“Validar”** que aparece en la parte superior de la pantalla.

Si todo es correcto y no se detecta ningún error, tiene dos opciones:

1. Pulsar el botón **“Pagar”** y seguir las instrucciones para el pago con tarjeta de crédito/débito
2. Pulsar el botón de **“Imprimir”** y una vez impreso llevarlo a una entidad bancaria para realizar el pago

23. ¿Puedo CONVERTIR UN LOCAL EN VIVIENDA, si está en una PARCELA PROTEGIDA?

Si usted es dueño de un local ubicado en una promoción de vivienda protegida (o está pensando en adquirirlo) y quiere cambiar el uso para que sea una vivienda, es conveniente que tenga en cuenta las siguientes cuestiones:

- Mientras dure el régimen de protección del edificio, cualquier cambio de uso deberá cumplir con las normas que protegen a ese edificio, es decir, su posible vivienda deberá cumplir las condiciones de la calificación, por lo que deberán solicitar la autorización de Castilla-La Mancha a la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara.
- Si no consiguen la autorización de Castilla-La Mancha y del Ayuntamiento, entonces la Notaría y el Registro de la Propiedad nunca podrán considerarlo vivienda.
- Mientras dure el régimen de protección, cualquier persona que quiera comprar, alquilar o utilizar una vivienda protegida deberá cumplir los requisitos que aparecen resumidos en el apartado 6 de la guía “PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA” (<https://vivienda.castillalamancha.es/info-viv-protegida-gu>) y, por tanto, deberá solicitar autorización previa de Castilla-La Mancha a la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara.
- Si se incumple alguno de los puntos anteriores, se considerará infracción grave o muy grave, dependiendo del caso, con las sanciones que corresponda.
- La tipología de la protección de esa promoción puede conocerla a través de una placa metálica del tamaño de una cuartilla, que suele estar pegada en la parte exterior del portal del bloque de viviendas (el número está grabado, se lee con el reflejo de la luz). Ejemplos de números de expediente: 19/1/0004/81/257, 19/1G/0160/93, 19-OT-0-008-07-000-T, 19-CALCE-0002/10. Con ello, se le podrá informar de ese caso concreto (tipo de promoción y duración de la protección).
- En cualquier caso, y aunque haya pasado el régimen de protección, deberá solicitar licencia al Ayuntamiento, ya que han de verificar el cumplimiento de sus ordenanzas municipales (superficie mínima, ventilación, número máximo de viviendas para esa parcela, ...).

ANEXO: compradores/inquilinos vivienda con protección pública

1.	Datos de las personas solicitantes		
Apellidos y nombre de los compradores/inquilinos:		DNI/NIF/NIE	
		2.	
Apellidos y nombre de los compradores/inquilinos:		DNI/NIF/NIE	
Domicilio a efectos de notificaciones			
Municipio / Provincia		C.P.	Tlf.
Correo electrónico:			
2.	Datos de la vivienda a adquirir/alquilar		
Dirección			
C.P.		Municipio / Provincia	
3.	Declaración responsable		
Declaro de forma responsable, en relación con todos los procedimientos a los que diere lugar esta solicitud: ☐ Que los miembros de la unidad familiar no son propietarios o usufructuarios de otra vivienda, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 12.1.c del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre. ☐ Que todos los miembros de la unidad familiar, en los dos años anteriores al momento del visado, no han transmitido a título gratuito los derechos de dominio o uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la han cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 12.1.c del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre. ☐ Compromiso de destino, ocupación y de no transmisión de la vivienda en los términos previstos en el artículo 20 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre. ☐ Compromiso de empadronamiento en la vivienda adquirida.			
4.	Autorización		
Como interesado, o representante de las personas o entidad promotora de la actuación indicada en la parte superior del presente escrito, en relación con todos los procedimientos a los que diere lugar esta solicitud: ☐ Autorizo expresamente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para solicitar en mi nombre a los Entes públicos, las certificaciones necesarias para comprobar la información de índole tributaria, de Seguridad Social, niveles de renta, patrimonio, empadronamiento u otras de similar naturaleza. En _____, a ____ de _____ de ____ Firma/s del/los solicitante/s			

De conformidad con la Orden de 19-10-2006 y corrección de errores de 12-06-2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de creación del fichero de datos de carácter personal de viviendas con protección pública, los datos de carácter personal recabados serán incorporados al fichero "Viviendas con Protección Pública". Los afectados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Dirección General de la Vivienda y Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento