

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADQUIRENTES EN PRIMERA TRANSMISIÓN Y PRIMER ACCESO EN ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN SUELOS MUNICIPALES. (Consejo 28 de mayo de 2026)

La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, regula en su artículo 64 el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León como instrumento para contribuir a garantizar a la ciudadanía los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda protegida, a fin de eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas.

Los procedimientos de selección de personas adquirentes y arrendatarias contemplados en el artículo 64. bis de la citada Ley, bajo los principios señalados, se limitan a regular dicha selección mediante un sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, comprometido en realizar una política de vivienda clara y transparente pretende mejorar los procedimientos de selección de las personas adquirentes y arrendatarias de viviendas de protección pública promovidas de forma directa o sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda SLMP

Para ello, se debe garantizar la información, publicidad y transparencia de todos los procedimientos de selección de estas viviendas, por cuantos medios sean precisos, respetando el estricto cumplimiento de la normativa contenida en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos, o RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD).

La finalidad del presente Protocolo es dar un paso más en la apuesta de este Ayuntamiento por la lucha contra el fraude mediante un procedimiento específico de sorteo para seleccionar, de entre las personas demandantes convocadas, a las personas compradoras y/o arrendatarias de viviendas protegidas, basado en los principios de transparencia, objetividad y publicidad.

Igualmente, es objetivo de este Protocolo facilitar a la ciudadanía un procedimiento sencillo y rápido, de tal manera que, con la simple inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, cualquier persona ciudadana puede participar en todos y cada uno de los sorteos de viviendas protegidas que se hagan sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, SLMP

PRIMERA. - Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente protocolo tiene por objeto regular el procedimiento de selección de posibles adquirentes en primera transmisión y primer acceso en arrendamiento de las viviendas protegidas promovidas en el municipio de Valladolid sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad de Suelo y Vivienda SLMP., a fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, mediante un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia.

2. Este protocolo será aplicable en el ámbito tanto de la promoción privada, como para promociones que lleve a cabo el Ayuntamiento de Valladolid, y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, y regirá:

2.1.- Para las promociones de venta, hasta la transmisión de todas las viviendas de la promoción o agotar la lista definitiva.

2.2.- Para las promociones en alquiler, hasta el primer alquiler de todas las viviendas de la promoción o agotar la lista definitiva. En el supuesto de promoción de la sociedad municipal y una vez agotadas las viviendas ofrecidas, las rotaciones futuras de las mismas se adjudicarán mediante las convocatorias anuales a través del Protocolo de Acceso al Parque Municipal de Viviendas en Alquiler gestionados por la Sociedad Municipal.

3 En todo caso, para el supuesto de cooperativas de viviendas será requisito imprescindible, de conformidad con el art. 60.3 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. que, para el otorgamiento de la calificación de las viviendas de protección pública promovidas por las entidades a las que se refiere este artículo será necesario que presenten, junto con la solicitud, una relación de al menos el 80 por ciento de los/as socios/as o partícipes beneficiarios/as de las viviendas, completada con los documentos que acrediten que todo/as ello/as cumplen los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública establecidos en el artículo 63

de esta Ley. De tal forma que el presente protocolo solo será de aplicación, si cumple este requisito, para el 20 % restante o inferior de la promoción.

En todo caso, la gestión del presente protocolo será llevada a cabo por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

SEGUNDA. - Selección de demandantes

1. La selección de las posibles personas adquirentes o arrendatarias de viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Protocolo, dentro de una o varias promociones de viviendas o fases de las mismas, se efectuará mediante **sorteo público ante notario**. Los gastos derivados del mismo serán a cargo de la promotora.

2. El sorteo permitirá ordenar a las personas demandantes y seleccionar a las personas adquirentes/arrendatarias provisionales. El orden de aquellas determinará el del llamamiento para la elección de la vivienda.

3. La selección de persona demandante como adquirente o arrendataria provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la vivienda. Este extremo se realizará en el visado del contrato de compraventa o arrendamiento por la autoridad administrativa competente.

4. Para las promociones propias en alquiler de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, será en todo caso de aplicación, los requisitos generales de acceso reflejados en el Protocolo de Acceso al Parque Municipal de Viviendas en Alquiler gestionados por la Sociedad Municipal, y las específicas correspondientes a cada programa en función de la promoción.

TERCERA. - Cupos

La convocatoria por la que se inicie el procedimiento de selección de personas posibles adquirentes o arrendatarias podrá establecer, además del cupo general o específico según la tipología de la vivienda, cupos especiales de reserva de viviendas para colectivos de especial protección, de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

Para cada cupo se seguirá el presente protocolo de entre las personas solicitantes, que reúnan los requisitos de cada uno y por el orden de la lista definitiva.

CUARTA. - Certificación del Registro Público de Demandantes.

Todas las personas participantes en el procedimiento de adjudicación deberán estar inscritas en el **Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León**. A tal efecto, el órgano autonómico competente en materia de vivienda expedirá certificación acreditativa de las personas inscritas en el Registro y que demanden una vivienda en el municipio de Valladolid.

A los efectos del presente protocolo, se entenderá como vigentes y válidos a efectos de notificación los datos consignados en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de la Junta de Castilla y León.

QUINTA. - Procedimiento de selección de posibles personas adquirentes o arrendatarias:

5.1. Inicio del procedimiento.

1. Para iniciar el procedimiento por parte de la sociedad municipal, será obligatorio que, junto con la solicitud ante ésta, se presente la solicitud ante el órgano autonómico competente para el otorgamiento de la calificación de vivienda protegida debidamente cumplimentado.

2. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda iniciará el procedimiento de selección de personas posibles adquirentes y arrendatarias de las viviendas concretando, al menos, los siguientes extremos:

- a) Emplazamiento del solar/edificio
- b) Número de viviendas con su descripción, superficie aproximada y anejos vinculados o no, con expresión de la mención de vivienda de protección pública.
- c) Cupos de reserva, en su caso, de viviendas para finalidades específicas.
- d) Régimen de tenencia, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
- e) Precio de venta/arrendamiento
- f) Entidad que, en su caso, garantice las cantidades entregadas a cuenta.

3. La convocatoria será publicada al menos en el tablón de anuncios de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L.M.P., así como en su página Web. (www.smviva.com).

5.2. Alegaciones

En el plazo, como mínimo de 10 días hábiles, se podrán formular alegaciones, de tal manera que aquellas personas y/o unidades familiares/convivenciales que estando incluidas en la convocatoria quisieran renunciar a participar en el sorteo lo puedan hacer.

Igualmente, aquellas personas y/o unidades familiares/convivenciales que, no encontrándose en la lista y antes de que se cumpla el plazo de alegaciones señalado, acrediten estar inscritas en el Registro de Demandantes y cumplan el resto de requisitos fijados en la misma, podrán incluirse en la lista para el sorteo.

5.3. Elaboración de la lista definitiva.

1. Resueltas las alegaciones que en su caso pudieran plantearse, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda publicará la lista definitiva previa al sorteo notarial de cada promoción.

2. Con la publicación de la lista previa al sorteo notarial, se publicará anuncio donde se fijará la fecha, hora y lugar en que tendrá lugar el sorteo destinado a ordenar a las personas demandantes incluidas en cada lista.

3. El sorteo se celebrará ante notario en las oficinas de la sociedad municipal.

4. El sorteo permitirá seleccionar de entre las personas demandantes convocadas, a las personas adquirentes o arrendatarias provisionales por orden de prelación, debiendo respetarse el mismo en la selección concreta de la vivienda dentro de la promoción, teniendo en cuenta los posibles cupos de la misma. La lista definitiva tras el sorteo notarial se publicará por la sociedad municipal garantizando los derechos derivados de la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal.

5. La selección de la persona demandante como adquirente o arrendataria provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado en el expediente que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de la vivienda protegida. Acreditado

ante la promotora el cumplimiento de los requisitos, se procederá a formalizar el correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, siendo el posterior visado del contrato por parte del órgano competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León, el que valide el mismo

7. Las viviendas de protección pública se destinarán, de conformidad con la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León exclusivamente a residencia habitual y permanente de las personas adquirentes o arrendatarias y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar y/o convivencial, debiendo ser ocupadas en el plazo de tres meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa o firma del contrato de arrendamiento. Por tanto, es obligación de la promotora trasladar esta obligación a la persona adquirente o arrendataria, en sus respectivos contratos, con advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento de dicha obligación por parte de la persona adquirente o arrendataria faculta a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid para iniciar las actuaciones oportunas ante la autoridad competente. La acreditación de la misma se realizará, al menos, mediante certificado de empadronamiento en el domicilio donde radique la vivienda adquirida o arrendada.

8. La imposibilidad de formalizar el contrato de compraventa o arrendamiento con una persona compradora o arrendataria provisionalmente seleccionada se considerará a los efectos de este protocolo como renuncia a los efectos de la cláusula sexta "Cumplimiento del protocolo".

SEXTA. CUMPLIMIENTO DEL PROTOCOLO.

6.1.- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, facilitará a la promotora fracciones del listado definitivo cuyo número no supere veinticinco veces el número de viviendas de la promoción, para garantizar su cumplimiento de conformidad con el presente protocolo y facilitar la verificación del mismo. No se facilitará una nueva relación de personas interesadas hasta que no se haya acreditado por aquella el cumplimiento de la lista facilitada inicialmente.

6.2.- En todo caso, la promotora deberá acreditar ante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, los siguientes extremos:

1. El **uso exclusivo de la lista definitiva** de demandantes de viviendas facilitada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP para cumplir la finalidad del presente Protocolo.
2. Que se ha **comunicado** a cada persona interesada, su derecho de acceso a la vivienda por estricto orden de prelación a cada demandante.

3. Que se ha permitido la elección de la vivienda por riguroso orden de **prelación** de conformidad con la lista definitiva.
4. Por cada tramo de lista facilitada a la promotora, éste deberá acreditar que se ha respetado el orden de la lista definitiva, de tal forma que no se podrá acudir a una persona interesada ubicada en posición posterior si no se ha acreditado la negativa a su adquisición o arrendamiento, su desistimiento o su aceptación de las personas que se encuentran en posición preferente; y así sucesivamente.
 - Dicha comunicación deberá realizarse por escrito, bien por correo electrónico facilitado por la persona interesada, bien por correo certificado con acuse de recibo, o subsidiariamente por cualquier otro medio que acredite fehacientemente la comunicación, y se deberá conservar su acreditación para verificación de la sociedad municipal,
 - Dicha comunicación deberá contener información suficiente y clara de la promoción, de su promotor, así como el número que ocupa en el listado y plazo para poder acudir a las oficinas de la promotora para obtener el resto de la información principal de la promoción.
 - En el supuesto de que la persona interesada no pudiese asistir en los días asignados para facilitar la promotora la documentación comercial relativa a la promoción, se le enviará la misma mediante correo electrónico.
 - Aquellas personas que reciban la documentación comercial por las vías establecidas en el apartado anterior, deberán su intención o no de compra/alquiler, bien mediante firma de documento en las oficinas de información, o vía correo electrónico autorizado por el interesado, o subsidiariamente por cualquier otro medio que acredite fehacientemente la comunicación, en el plazo no superior a cinco días hábiles.
 - Todas las personas interesadas en recibir información cumplimentarán una ficha de datos donde se recogerá sus datos personales, número de orden del sorteo y sus intenciones de compra/alquiler y firmarán el documento de Protección de Datos.
 - La información suministrada por la promotora, en el supuesto de venta de vivienda, deberá contener una información básica de la promoción en la que necesariamente deberá identificarse el promotor y la promoción, las condiciones económicas de la transmisión, las características esenciales de la vivienda y anejos vinculados, la información jurídica del inmueble y la información administrativa, en los términos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y de la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

- En el supuesto de arrendamientos deberá aportarse la información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda y básicas del contrato de conformidad con de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y de la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - La promotora deberá convocar de manera que pueda acreditarlo ante la sociedad municipal, con suficiente antelación a la persona interesada para ofrecer la vivienda por orden de la lista definitiva. Deberá hacer constar cualquier impedimento o retraso de la persona interesada que haya devenido en posponerlo de su orden, dándose por justificado el cumplimiento del protocolo en este sentido. En el momento de información de la vivienda como paso previo a su selección, la promotora deberá justificar la relación de los pisos vacantes, así como los previamente seleccionados por las personas interesadas con mejor puesto en la lista definitiva.
 - En todo caso, en el supuesto de transcurrir diez días hábiles, desde el día siguiente al de la última comunicación de la promotora, sin que la promotora tenga noticias de la posible persona interesada se tendrá por desistido de su derecho, debiendo acreditar documentalmente el ofrecimiento y el transcurso del plazo para dar por cumplido a estos efectos el protocolo y poder continuar con el listado para siguientes llamamientos.
 - Una vez elegida la vivienda no cabrá posibilidad de poder cambiar por otra.
 - Aquellas personas que, encontrándose interesadas en la promoción y así lo hayan manifestado expresamente por escrito, no hayan seleccionado vivienda por no estar interesadas por su ubicación, orientación, tamaño, etc..., podrán volver a ser llamadas por el riguroso orden de preferencia de la lista definitiva en el supuesto de resultar viviendas disponibles motivadas por renunciadas.
5. En el supuesto de existencia de denuncias ante incumplimientos del presente protocolo, deberá presentar las **notificaciones** realizadas a cada demandante de vivienda, acreditando que se le ha ofrecido vivienda, los términos y condiciones de dicho ofrecimiento en condiciones de igualdad y seguridad jurídica, informando de las características principales de la promoción, la vivienda, los materiales y las condiciones de pago, en los términos de la de la Ley 12/2023, y de la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Ley 9/2010. La sociedad municipal podrá requerir en cualquier momento la documentación que estime precisa en garantía del cumplimiento del presente protocolo.

6. Deberá presentar en las oficinas de la sociedad municipal la **relación de personas beneficiarias** con indicación de la vivienda concedida y el número último al que se ha llegado en el procedimiento de selección de la lista definitiva.
7. Igualmente deberá acreditar el cumplimiento de los mismos criterios en el supuesto de **cupos** establecidos en la cláusula tercera del presente protocolo en relación con los mismos.
8. Al finalizar el proceso deberá presentar un informe con declaración responsable del cumplimiento del protocolo, acreditando el sistema informático, en su caso, y/o los medios empleados que garanticen la recepción de los requerimientos y documentación a los posibles interesados.

6.3.- Las viviendas que, siguiendo el presente protocolo, no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria agotada la lista definitiva, podrán ser vendidas o arrendadas por su promotora a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

6.4.- En todo caso, evidenciado un incumplimiento grave del presente protocolo, el promotor deberá restituir el listado al momento del incumplimiento, rescindiendo posibles contratos efectuados sin tener en cuenta aquel, y con independencia de sus posibles responsabilidades, debiendo a partir de ese momento repetir el procedimiento de selección de conformidad con el protocolo y dando la posibilidad de elegir nuevamente desde ese momento a los interesados que figuren por orden en la lista definitiva. Todo ello con independencia del régimen sancionador establecido en la cláusula siguiente.

SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO DEL PROTOCOLO. RÉGIMEN SANCIONADOR.

7.1.- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, podrá requerir a la promotora, en cualquier momento, la documentación necesaria para acreditar la justificación del cumplimiento del mismo.

7.2.- Cualquier incumplimiento del presente protocolo podrá conllevar la apertura de un expediente sancionador contradictorio, con audiencia de las partes.

7.3.- El expediente será instruido por la sociedad municipal y la Gerencia propondrá la sanción al Consejo de Administración de la sociedad quien acordará la misma y su derivación para hacerla efectiva, en su caso, al Ayuntamiento de Valladolid.

7.4.- Las sanciones se graduarán en función del grado de incumplimiento del protocolo, la reiteración de los incumplimientos, su no subsanación y la culpa o el dolo que conlleve.

7.5.- Se entiende por incumplimiento leve cuando existan varios incumplimientos, especialmente en el proceso de selección de manera involuntaria que afecten al orden de llamada o de selección de la vivienda; grave, cuando se evidencia reiteración intencionada en los mismos y muy grave cuando además del supuesto anterior, no se haya producido su subsanación. En ningún caso la sanción derivada del posible incumplimiento puede compensar el mismo.

7.5.- Las sanciones consistirán en multas coercitivas que se detraerán del aval bancario solidario a primer requerimiento que la promotora de la promoción deberá presentar a favor del Ayuntamiento o de la sociedad municipal por importe del 5% del precio de adjudicación de la parcela. Las sanciones leves podrán implicar una multa inicial de hasta el uno por ciento del precio de adjudicación; las graves de hasta el dos por ciento y las muy graves hasta del tres por ciento de aquel. Su impago conllevará la aplicación de cualquiera de las medidas contempladas de la cláusula 7.6 del presente protocolo y la reclamación de las cuantías por la vía judicial.

7.6.- La reiteración manifiesta del incumplimiento del presente protocolo en la gestión de la lista de personas beneficiarias para una promoción objeto del mismo podrá considerarse como esencial pudiendo, y con independencia de las sanciones y/o responsabilidades establecidas anteriormente, ser sancionado con:

7.6.1.- Resolución del contrato de compraventa con recuperación de la parcela a favor de la administración municipal.

7.6.2.- Inhabilitación del promotor durante dos años para sucesivas cesiones y/o adquisiciones de parcelas municipales con destino a la construcción de vivienda protegida.

7.7.- En todo caso, de proceder el suelo de una enajenación municipal, será el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Valladolid quien aplique todo el régimen sancionador.

OCTAVA. - VIGENCIA

El presente protocolo entrará en vigor desde su aprobación por el Consejo de Administración de la sociedad y publicación en la página web de la sociedad.