

1. Disposiciones generales

PRESIDENCIA

Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY POR LA QUE SE ESTABLECE EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN DESAHUCIOS DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA, MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA, Y SE MODIFICA LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios conforme a los artículos 25, 37 y 56 del mismo, concretando el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Uno y otro texto configuran el marco de actuaciones de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, en una senda marcada en el Derecho Internacional por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En cumplimiento de este mandato se promulgaron la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Sin embargo, dadas las nuevas circunstancias socioeconómicas, en la actualidad se requiere un nuevo impulso legislativo en forma de medidas que, desde una perspectiva global, permitan adecuar el bloque de legalidad vigente a las exigencias que la coyuntura actual presenta, en la búsqueda de las condiciones idóneas de protección del derecho a una vivienda digna.

La presente ley viene a complementar las medidas adoptadas en el ámbito estatal para contribuir a aliviar la situación de los deudores hipotecarios, debiéndose hacer mención concreta a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que supuso la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentran en una situación de especial riesgo de exclusión, plazo que fue ampliado por idéntico tiempo mediante la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución.

II

La presente ley modifica la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la modificación atiende a la responsabilidad de los poderes públicos de adoptar medidas que mitiguen las consecuencias desfavorables del actual escenario de ejecuciones hipotecarias para los grupos sociales más desfavorecidos. Para ello, se añade un nuevo Título IX, que regula el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago, a fin de proceder al alquiler social de las mismas, adjudicándose las viviendas procedentes del ejercicio de estos derechos conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto, incrementándose además con ello el parque de viviendas vinculado a políticas sociales.

A tal fin, se establece la posibilidad de que la Administración delimite en el Plan Autonómico de Vivienda los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas, atendiendo a la tipología de las mismas así como a las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de las que sean objeto de ejecución hipotecaria o de la dación en pago, se sujeten a los derechos de tanteo y retracto en este tipo de transmisiones forzosas. Tanteo y retracto que, en congruencia con el espíritu de esta reforma legislativa, quedan restringidos a viviendas de una tipología acorde con los objetivos asignados y que se ejercen en beneficio de personas con condiciones socioeconómicas de especial vulnerabilidad.

La regulación de dichos tanteo y retracto legal es respetuosa con la competencia exclusiva del Estado en materia procesal, puesto que se ejerce después de la adjudicación o después del lanzamiento de las personas ocupantes en caso de que este último sea necesario.

Asimismo, se considera necesario abordar una normativa reguladora de la gestión e intermediación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica precontractual, en defensa de las personas consumidoras antes de llegar a la transacción inmobiliaria notarial y registral. Por ello, mediante la modificación de la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de los consumidores y usuarios. Consecuentemente, también se contempla la existencia de un régimen sancionador, para que se aplique a las personas que se dediquen a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen.

III

Junto a ello, se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en varios extremos que precisan una adecuación a lo que la práctica inspectora ha evidenciado que son carencias en la defensa de los intereses generales perseguidos por la ley.

De una parte, se incide en la tipificación de conductas, incluyendo como infracciones graves la falta de ocupación de la vivienda por la persona titular, arrendataria o usuaria autorizada o la falta de comunicación preceptiva o de la autorización de transmisión cuando no sea infracción muy grave; también se tipifica la falta de autorización preceptiva en relación con la ocupación y uso de la vivienda. Tales nuevas tipificaciones inciden en el objetivo de ocupación real de las viviendas protegidas, como principal medio para el efectivo derecho de acceso a una vivienda digna.

Por otro lado, se califica como muy grave la no devolución por los promotores de las cantidades percibidas a cuenta en la adquisición de viviendas protegidas cuando se resuelven los contratos o la no entrega de las viviendas, prácticas estas que ocasionan una desprotección de las personas adquirentes en situaciones de especial fragilidad.

También en el ámbito de las infracciones muy graves, se da nueva redacción a la letra e del artículo 20, para tipificar como infracción el incumplimiento del deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por personas físicas que reúnan los requisitos, cuando la propiedad de la misma corresponde a personas jurídicas. Esta precisión es necesaria, habida cuenta de las características de la titularidad dominical por personas jurídicas, cuyo deber consiste en cumplir el destino de tales viviendas como domicilio, a través de su ocupación por terceras personas físicas.

Asimismo, se da una nueva redacción a la letra k del artículo 20, al objeto de permitir una mejor regulación de la obligación que permita una mayor claridad en el régimen de las comunicaciones previas a las transmisiones, así como evitar interpretaciones en fraude de ley.

Finalmente, se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas, como forma de incentivar el carácter ejecutorio de los requerimientos de información, comunicación y colaboración regulados en la Ley y se contempla un mecanismo para dotar a las sanciones de una mayor adecuación a la gravedad de la infracción cometida y evitar la existencia de lagunas jurídicas.

Artículo primero. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 19 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 19. Financiación.

1. Sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

2. Las actuaciones protegidas podrán contar con la participación privada en la realización de actividades de interés general. Dicha participación deberá estar recogida y reglada en los convenios que se suscriban estableciendo los derechos y obligaciones del mecenazgo, de conformidad con la normativa vigente.

3. En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas o apoyadas por la participación privada, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes».

Dos. El artículo 43 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 43. Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.

d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

e) Los programas de cesión de viviendas.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias».

Tres. Se añade un artículo 47 bis, en el Capítulo III del Título VI, con la siguiente redacción:

«Artículo 47 bis. Programa de cesión de viviendas.

1. La Consejería competente en materia de vivienda creará un programa específico de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Se podrán suscribir convenios para gestionar el programa de cesión de viviendas con las diputaciones, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia».

Cuatro. El artículo 49 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 49. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial. Anualmente elaborará una memoria de actividad de la que dará cuenta al Parlamento de Andalucía y que deberá estar publicada en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de otros medios de publicidad para su consulta por parte de la ciudadanía andaluza».

Cinco. Se añade una letra e al apartado 1 del artículo 53, con la siguiente redacción:

«e) Incumplir los agentes o agencias inmobiliarias las obligaciones y los requisitos para el ejercicio de su actividad, establecidos en esta Ley y sus normas de desarrollo, en su actividad mediadora relacionada con la vivienda».

Seis. La letra d del apartado 2 del artículo 53 queda con la siguiente redacción:

«d) Hacer publicidad u ofertas de vivienda sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo».

Siete. Se añade un Título IX, con la siguiente redacción:

«TÍTULO IX

LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN DETERMINADAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I

Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 72. Competencia y ámbito de aplicación.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, mediante la correspondiente delegación de competencias, podrá ejercer los derechos

de tanteo y retracto en los supuestos de adquisiciones de viviendas con ocasión de una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía, y el derecho de retracto en las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria. Las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Asimismo, se excluye el ejercicio de dichos derechos durante la vigencia de la suspensión de lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Las ejecuciones comprendidas en el párrafo anterior incluyen la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas de jurisdicción voluntaria, todas ellas para realizar el pago de deudas garantizadas con hipoteca.

En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.

2. Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, conforme dispone el artículo 79 de la presente Ley. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.

3. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a las que se refiere el presente Capítulo, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

4. A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos recogidos en el artículo 79.2 de la presente ley, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la misma podrá recaer sobre cualquier vivienda, siendo compatible con otros derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación vigente al servicio de las políticas de vivienda y estando limitado por las disponibilidades presupuestarias existentes. En caso de concurrencia de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de los mismos por otras Administraciones o personas excluirá la aplicación de los derechos regulados en esta ley.

Artículo 73. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago.

1. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.

2. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación con el contenido previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o comunicación electrónica conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que no se hubiese realizado la comunicación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, que dicha comunicación fuese incompleta o defectuosa o que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las anunciadas, la Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión o, en su defecto, desde que la Consejería tuviera conocimiento fehaciente por cualquier medio de todos los elementos y condiciones de la transmisión.

5. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.

En caso de ejercicio del derecho de retracto, el acuerdo tendrá el contenido señalado en el artículo 74.4 de la presente ley.

6. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 74. Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.

1. La Consejería competente en materia de vivienda ejercitará el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo 78 de la presente ley y, en defecto de notificación, desde que tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de que, pese a haberse producido la transmisión derivada de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, aún no se hubiera producido el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda o viviendas afectadas, el plazo previsto en ese apartado anterior empezará a contarse a partir del día en que sea notificado el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el referido lanzamiento o, en defecto de notificación, desde que la Administración autonómica tenga conocimiento del mismo.

3. Producida la notificación de la transmisión o el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda, la Consejería notificará al rematante el día de inicio del plazo recogido en el apartado 1 de este artículo.

4. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de retracto notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

5. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar el derecho de retracto a que se refiere este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 75. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las Notarías, para elevar a escritura pública las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente ley, sujetas, por tanto, a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por la persona adquirente las comunicaciones a la Consejería competente respecto de la oferta del negocio jurídico traslativo, con los requisitos señalados en sus artículos 73 y 78, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente, deberán comunicar a la Consejería competente, en el plazo de diez días hábiles, la transmisión realizada, mediante remisión, por el procedimiento que se determine, de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la transmisión. Esta comunicación podrá realizarse de forma telemática, habilitándose en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente artículo el cauce y la regulación de esta modalidad.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en su artículo 73 y en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos en los mismos, a efectos del cumplimiento de los requisitos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente Título.

Artículo 76. Precio de la adquisición.

En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

Artículo 77. Formalización.

1. La Consejería que ejercite los derechos de tanteo y retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en los artículos 73.2, 73.4 y 74.1 de la presente ley, ante las Notarías, manifestando su voluntad de adquirir la vivienda o viviendas, depositando el precio conforme a lo recogido en su artículo 76 y requiriendo a las Notarías para que señalen día y hora para el otorgamiento de la escritura, que habrá de ser en el plazo de los sesenta días naturales siguientes al requerimiento, y para que comuniquen los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída o interesada en adquirir mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, así como a la persona o entidad titular de la vivienda a transmitir.

2. En el día y hora comunicados por las Notarías se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

3. A la escritura pública otorgada se incorporará testimonio del acuerdo por el que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Artículo 78. Notificación de transmisión.

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de

Vivienda y Suelo trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquellas. Igualmente, habrán de trasladar a la citada Consejería copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.

2. Los Registros de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente en materia de vivienda el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, o, en su caso, de la escritura pública de transmisión derivada de la ejecución extrajudicial o subasta notarial.

3. Las Notarías que formalicen actos de transmisión de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo procedentes de pago de deuda con garantía hipotecaria o de ejecución extrajudicial trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de tales actos. Esta remisión puede realizarse de forma telemática mediante copia simple electrónica en el plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento.

4. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán realizarse en un plazo no superior a treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzcan los actos previstos en sus apartados 1 a 3.

CAPÍTULO II

Delimitación

Artículo 79. Concepto y objetivos.

1. A efectos del cumplimiento de los derechos de tanteo y retracto regulados en este Título, la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo delimitará los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación de pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será coincidente con la vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales supuestos, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

Para el ejercicio de ambos derechos se requerirá, en el caso de retracto, que la transmisión se haya producido durante la vigencia del correspondiente Plan y, en el caso de tanteo, que la oferta del negocio jurídico traslativo se comunique a la Administración durante la citada vigencia. Todo ello con independencia de que el ejercicio efectivo de tales derechos tenga lugar tras perder vigencia el Plan que determine los supuestos de aplicación, siempre y cuando los procedimientos para el ejercicio de tanteo y retracto se encuentren iniciados mediante el correspondiente acuerdo de inicio con fecha anterior a la pérdida de su vigencia.

2. Los objetivos de la delimitación prevista en el apartado anterior son:

a) La obtención de viviendas a fin de proceder al alquiler social de las mismas con destino a las personas que han sido privadas de ellas como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad conforme a la normativa estatal o autonómica, no definida en la letra anterior.

Artículo 80. Delimitación de los supuestos de aplicación.

1. La delimitación de los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que deberá concretar la tipología de viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía y al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación del tanteo y retracto contenida en el Plan Autonómico de Vivienda en el plazo de quince días desde la publicación del mismo, a efectos de las comunicaciones recogidas en el artículo 78 de la presente ley.

3. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Ayuntamientos la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar la cesión del ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas Administraciones.

CAPÍTULO III

Adjudicación de las viviendas

Artículo 81. Destino de las viviendas adquiridas.

1. Las viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en este Título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos requisitos serán especificados en función del concreto objetivo que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 79 de la presente ley, sea el que constituye la causa del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. En caso de que el objetivo de la delimitación sea el alquiler social con destino a personas que han sido objeto de desahucio, tendrán preferencia para adquirir la condición de personas arrendatarias en régimen de alquiler social aquellas que, cumpliendo los requisitos socioeconómicos previstos en el Plan a este efecto, hayan sido las anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo o retracto.

3. La adjudicación de las viviendas procedentes del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto».

Ocho. Se añade una disposición adicional octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. El agente inmobiliario.

1. A los efectos de la presente ley, son agentes o agencias inmobiliarias las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Los requisitos para el ejercicio de la actividad se regularán reglamentariamente, incluyendo la necesidad de inscripción en un registro administrativo, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas. Para dicha inscripción se requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Contar las personas físicas o los administradores de las personas jurídicas con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.
- b) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.
- c) Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.
- d) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.
- e) Constitución de una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

3. Reglamentariamente se determinarán las obligaciones de los agentes o agencias inmobiliarias en el ejercicio de su actividad, entre ellas las de:

- a) Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional.
- b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado al destinatario de las mismas.
- c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación, estatal o autonómica, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- d) Suscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes.
- e) Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto».

Artículo segundo. Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

Uno. La letra f del artículo 19 queda con la siguiente redacción:

«f) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida u ocupante autorizado de la misma, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente».

Dos. Se añade una letra i al artículo 19, con la siguiente redacción:

«i) La falta de autorización, visado o comunicación de los documentos públicos o privados que, con carácter preceptivo, hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida».

Tres. Se añade una letra j al artículo 19, con la siguiente redacción:

«j) La falta de comunicación preceptiva por el transmitente o adquirente, así como la ausencia de obtención de autorización de las segundas o sucesivas transmisiones de la vivienda protegida, en el caso que no sea considerada infracción muy grave».

Cuatro. La letra a del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«a) La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación, así como la no devolución de las mismas en caso de resolución del contrato y demás supuestos previstos en la normativa en materia de vivienda protegida».

Cinco. La letra e del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«e) El incumplimiento, por persona distinta de la destinataria u ocupante autorizado de la vivienda protegida, de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses y, en todo caso, dedicarla a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de la misma o el que conforme a la legislación urbanística deba tener.

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona promotora que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida».

Seis. La letra k del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«k) La falta de presentación de solicitud de excepción a la prohibición legal de disponer, comunicación u obtención de autorización preceptiva por el titular de la vivienda protegida en las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas efectuadas dentro del periodo legal de prohibición de disponer».

Siete. Se añade un apartado 5 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«5. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma».

Ocho. Se añade un apartado 6 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«6. Con independencia de la acción sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta ley.

Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

La cuantía de cada una de las multas no excederá, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros; y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros».

Disposición adicional primera. Aplicación del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en esta Ley será de aplicación a las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. Convenios de colaboración

La Consejería competente en materia de vivienda suscribirá los correspondientes convenios de colaboración a los efectos de garantizar el deber de comunicación de los órganos judiciales recogido en el artículo 78.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Disposición adicional tercera. Diagnóstico de la realidad habitacional en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Consejería competente en materia de vivienda, en el marco de los trabajos que permitan disponer de un diagnóstico de la realidad habitacional en la Comunidad Autónoma de Andalucía permanente actualizado, establecerá un programa marco de acuerdos con las Administraciones Locales y entidades públicas y privadas involucradas en el estudio y desarrollo de las políticas de vivienda, con el objetivo de disponer de este importante instrumento a la hora de abordar sus decisiones y actuaciones conforme a la regulación establecida en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Para ello dispondrá los fondos necesarios para articular esa cooperación.

Disposición adicional cuarta. Condiciones de la intermediación inmobiliaria.

1. Las Consejerías competentes en materia de vivienda y consumo articularán desde la entrada en vigor de esta Ley las condiciones legales por las que debe regirse la intermediación inmobiliaria.

2. Esta regulación requerirá que los intermediarios y los establecimientos de intermediación que ejerzan esta actividad preserven los derechos de los consumidores y usuarios que accedan al mercado para la adquisición, en propiedad o en uso, de vivienda.

3. Quienes ejerzan la actividad deberán estar plenamente identificados con sus condiciones de ejercicio en un registro administrativo creado y llevado por la Consejería competente en materia de vivienda, en el que deberán reflejarse, acreditando lo que resulte pertinente, los siguientes datos: identificación personal del intermediario que ejerza en su propio nombre o por cuenta ajena, sea para persona física o jurídica, domicilio de la sede o establecimiento en el que ejerce la actividad, pertenencia o no a Colegio Profesional, formación acreditada, el hecho de si carece de antecedentes penales y los seguros de responsabilidad o caución que cubran su actividad.

4. Tendrá la consideración de intermediario inmobiliario toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, por cuenta propia o ajena, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la contratación con relación a viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler de cualquier tipo.

5. Reglamentariamente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, se desarrollarán tanto el funcionamiento del registro de intermediarios inmobiliarios como las obligaciones que deban imponerse a estos para la defensa del consumidor en cuanto a la información a suministrar a los demandantes, garantía de devolución de cantidades, la suscripción de contrato de servicios, cumplimiento de normativa sobre vivienda protegida y demás exigencias que resulten necesarias.

6. El incumplimiento del intermediario del deber de solicitar la inscripción en el registro creado al efecto tendrá la consideración de infracción grave de entre las previstas en el

artículo 53.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la falta de aportación de cada uno de los datos inscribibles en el Registro o de cada una de las obligaciones impuestas a los intermediarios para la defensa del consumidor tendrá la consideración de infracción leve de las previstas en el artículo 53.3 de la misma ley.

7. Para la inscripción de los intermediarios colegiados en alguno de los Colegios inscritos en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía bastará con presentar certificado acreditando su condición de colegiado.

Disposición transitoria única.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 72.2, 79 y 80 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en tanto no se proceda a delimitar, mediante la correspondiente programación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta ley, estos últimos podrán ejercitarse con respecto a aquellos inmuebles que reúnan las características propias de vivienda protegida que, en virtud de tal ejercicio, vayan a destinarse a personas incluidas en los grupos de especial protección contemplados en el vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley o lo contradigan y, expresamente, el artículo 44, titulado «Agencias de Fomento del Alquiler», de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, así como el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo las disposiciones de carácter sancionador, que entrarán en vigor a los seis meses desde su publicación.

Sevilla, 26 de abril de 2018

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía