

2024-064

INFORME AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA.

Se informa el anteproyecto de ley arriba referenciado a petición de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

I.- COMPETENCIA.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el artículo 8.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, en relación con el artículo 8.2.l) del Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.

II.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Primera.- Sobre el contenido del anteproyecto de ley.

El anteproyecto de ley figura como “Versión_V-0.2 (19/07/2024)”, y está compuesto por 117 artículos, tres disposiciones adicionales, tres transitorias, una derogatoria, tres disposiciones finales y un anexo, que contiene “definiciones y conceptos”.

El oficio de petición, fechado el 26 de julio de 2024, viene acompañado de la Memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), firmada el 19 de dicho mes por la Secretaria General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segunda.- Sobre el contenido de la MAIN relacionado con el ámbito de este informe.

Tras analizar el contenido de la MAIN del proyecto, se realizan las siguientes observaciones:

1º) Diseño funcional del procedimiento: La Guía Metodológica para elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aprobado mediante Acuerdo de 14 de mayo de 2024, del Consejo de Gobierno prescribe que “cuando la propuesta regule o modifique procedimientos administrativos, se incluirá en la MAIN un análisis, para cada uno de los procedimientos” con una serie de aspectos, el primero de los cuales es el “diseño funcional de carácter jurídico”, especificando que “el diseño funcional esquematiza el flujo del procedimiento, con sus distintas fases, trámites o actuaciones que conforman cada fase y órganos o unidades competentes en cada fase o trámite. Se realizará conforme al anexo IV, con las adaptaciones necesarias al procedimiento concreto”.

Este anexo sirve de base para aplicar lo dispuesto en el artículo 7.bis.1.b).4.º del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre.

Sin embargo, en la MAIN de 19 de julio de 2024 no encontramos este contenido, y ello a pesar de que el anteproyecto de ley regula diversos procedimientos administrativos, como son el *procedimiento para la calificación de viviendas protegidas* (art. 67), el *procedimiento de descalificación* (art. 84), entre otros.

2º) Factores tenidos en cuenta para determinar el plazo máximo de duración de los procedimientos administrativos: el epígrafe 4º del artículo 7.bis.1.b) del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, exige que en el apartado *contenido y análisis jurídico* de cada MAIN se expongan los factores



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024
VERIFICACIÓN		PÁGINA	1/16



tenidos en cuenta para fijar el plazo máximo de los procedimientos administrativos regulados en el proyecto normativo.

Sobre este extremo, la *Guía Metodológica para elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo* explicita al respecto que “el análisis del procedimiento incluirá en todo caso (...) el plazo máximo de duración y su justificación”.

En el anteproyecto de ley son varios los preceptos que establecen el plazo máximo de duración de diversos procedimientos administrativos. A título de ejemplo, podemos aludir a los siguientes:

- Artículo 20.5º (informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda sobre los instrumentos de ordenación urbanística): plazo máximo de tres meses.

- Artículo 67.7º (procedimiento para obtener la calificación provisional de viviendas protegidas): plazo máximo de tres meses.

- Artículo 84.3º (procedimiento para obtener la descalificación de viviendas protegidas): plazo máximo de tres meses.

- Artículo 111 (procedimiento sancionador): plazo máximo de un año, sin distinguir si la infracción cometida pueda ser leve, grave o muy grave.

Sin embargo, en la MAIN de 19 de julio de 2024 no existe referencia alguna a los factores tenidos en cuenta para establecer tales plazos, ni tampoco a su justificación.

Por tanto, ha de procederse a tal análisis -y a su expresa justificación en la MAIN del anteproyecto-, reduciendo los plazos siempre que sea posible, para que de este modo se ajuste a lo prescrito por el artículo 31 del Estatuto de Autonomía cuando garantiza el derecho a una buena administración, “que comprende el derecho de todos ante las Administraciones Públicas (...) a que sus asuntos se traten de manera objetiva e imparcial y sean resueltos en un plazo razonable”.

3º) Análisis, identificación y evaluación de cargas administrativas: En los documentos remitidos junto al anteproyecto se expresa que:

- El anteproyecto de ley *no incorpora nuevas cargas administrativas* (resumen ejecutivo de la MAIN).

- “El Anteproyecto de Ley no impone cargas significativas a empresas y ciudadanía que no sean las imprescindibles frente a las previstas en la regulación actual y, particularmente, no añade ni requisitos ni obligaciones de información adicionales, dado que no se implementa ningún nuevo procedimiento y a que los procedimientos existentes se reducen, simplifican y se recurre al empleo, con carácter general, de la Declaración Responsable. Ha de tenerse en cuenta que los principales destinatarios son los promotores públicos y privados, así como la ciudadanía en general”.

- “Los procedimientos administrativos y demás instrumentos que pudiesen suponer el incremento de cargas administrativas se desarrollarán posteriormente mediante disposiciones reglamentarias. Los procedimientos contemplados en el Anteproyecto responden a procedimientos existentes y vigentes”.

Se observa que **no han sido identificadas** algunas cargas administrativas específicas, como sería las que parecen derivarse de lo establecido en los siguientes preceptos:

a) *El artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.* El precepto comienza remitiéndose al *Libro del Edificio* que -según prevé el apartado cuarto de este artículo- el promotor debe entregar al adquirente de una vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, todo ello según

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	2/16	



prescribe una norma estatal, en concreto el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En efecto, el artículo 7 de esta Ley establece que una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. Y añade que a dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. El precepto de la mencionada ley estatal finaliza disponiendo que “toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”.

Además, el anteproyecto de ley añade que “se entregará como separata del Libro del Edificio, un *Manual del Usuario de la Vivienda*, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma”, así como que “el Manual del Usuario de la Vivienda estará formado por la documentación de la vivienda terminada y por la que se vaya generando durante el período de vida útil de la vivienda (...)”.

Asimismo, el artículo 28 del anteproyecto prescribe que “en las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores o arrendatarios, el Manual del Usuario de la Vivienda. En el caso de sucesivas transmisiones o arrendamientos, dicho documento actualizado deberá ser entregado a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan”.

Finaliza este precepto previendo que “mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas que han de proporcionarse a las personas usuarias y se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda, que incorporará las normas generales para su Uso, Mantenimiento y Conservación”.

Expuesto lo anterior, entendemos que la MAIN debe identificar y evaluar estas *obligaciones* derivadas para los destinatarios de la futura ley (en este caso no solo para los promotores, sino también los propietarios de las viviendas).

b) *Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.* El precepto impone la obligación de inscribirse en este Registro a quienes ejerzan de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial. Asimismo, les impone que la certificación de su condición de agentes inmobiliarios especializados la tengan *expuesta en lugar visible del local* donde se ejerza la actividad (art. 49).

c) *Artículo 69. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.* Este precepto dispone en su apartado segundo la obligación de “*exponer en sitio visible* de la obra, durante el período de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial”. Su incumplimiento está tipificado como infracción por el artículo 114.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	3/16	



Con lo anterior no estamos emitiendo una valoración -ni positiva, ni negativa- de estas cargas administrativas, sino subrayando **la necesidad de que la MAIN del anteproyecto las identifique** (y en el supuesto de que todas estas obligaciones, también las especificadas en el precepto respecto del Manual del Usuario, estuvieran impuestas por una norma estatal, convendría expresarlo, para aclarar que no se trata de una obligación impuesta por la futura Ley de la Vivienda de Andalucía) y en su caso, se evalúen.

4º) Creación de nuevos órganos: acreditación de la no coincidencia de sus funciones y atribuciones con la de otros órganos existentes.

Sobre esta materia, la MAIN de 19 de julio de 2024 recoge lo siguiente (el subrayado es nuestro):

“Creación de nuevos órganos

Entre los nuevos órganos y comisiones que crea la Ley cabe mencionar:

- *En el Capítulo I del Título I, dedicado a las competencias y planificación se crea, en el artículo 8, el Consejo Andaluz de la Vivienda órgano colegiado de carácter técnico que estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.*
- *En el Capítulo II del Título I, dedicado a la colaboración público-privada, en el artículo 13, se recoge la Creación de la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.*
- *En el artículo 15. i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.*
- *En el Título II, dedicado a la Calidad de las viviendas, en el Artículo 27, se recoge la Creación de la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participarán las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados.*
- *En el Capítulo II del Título IV, dedicado a las Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario, se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, en el artículo 43 se crea la “Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje”, como órgano interdepartamental integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales y justicia y política interior.*
- *En el artículo 45 se requiere a los Ayuntamientos la puesta en funcionamiento de la “Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje” para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales, así como ofrecerán información y asesoramiento a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.”*

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que -en desarrollo de lo establecido por el artículo 22 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre-, el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, prescribe que *en ningún caso se pueden crear nuevos órganos sin que en el expediente de su creación quede acreditado que sus funciones y atribuciones les corresponden como propias, por no coincidir con las de otros órganos existentes, debiendo preverse expresamente en los supuestos en que concurra dicha coincidencia la supresión o disminución de competencias del órgano o unidad administrativa afectados* (artículo 8.1º).

Además, el epígrafe 6º del artículo 7.bis.1.b) del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, exige que en el apartado *contenido y análisis jurídico* de cada MAIN, cuando se trate de creación de nuevos órganos, tenga

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	4/16	



lugar “la acreditación de la no coincidencia de sus funciones y atribuciones con la de otros órganos existentes.

La *Guía Metodológica para elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo* profundiza en esta materia, especificando que para que en la MAIN en cuestión quede acreditada la no coincidencia de las atribuciones y funciones del nuevo órgano con la de otros órganos existentes, se realizarán las siguientes actuaciones:

1. *Relación de órganos existentes con ámbitos competenciales confluyentes.*
2. *Análisis de las funciones de estos órganos y del que se crea.*
3. *Justificación de las diferencias entre las funciones del nuevo órgano y las de los ya existentes”.*

Junto a ello, la *Guía Metodológica para elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo*, insta al órgano directivo que, cuando se trate de un proyecto normativo que cree nuevos órganos, elabore una MAIN en la que se plantee cuestiones como las siguientes, de lo que lógicamente ha de dejarse expreso reflejo en la MAIN (de nuevo el subrayado es nuestro):

- *- ¿Está claramente identificada la naturaleza jurídica del órgano?*
- *- ¿Existe coincidencia con las funciones de otros órganos?*
- *- En el caso de órganos colegiados,*
 - *¿se ha realizado un análisis de la caracterización o clasificación del órgano dentro de las diferentes tipologías a que alude el artículo 88.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía?*
 - *¿se contemplan todos los aspectos regulados en el artículo 89 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en el artículo 11.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía? (...).”*

Sin embargo, la MAIN que se acompaña al anteproyecto de Ley de la Vivienda no aborda estas cuestiones y -lo que es aún más necesario- tampoco tienen su expreso reflejo en el texto articulado de la futura Ley. En efecto, por destacar solo dos de estos órganos:

a) *Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.*

El artículo 43 del anteproyecto dispone que “se creará la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización, como órgano interdepartamental, integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales, hacienda, justicia y política interior, con las funciones establecidas en el artículo 31 de Ley 9/2007, de 22 de octubre”, y expresamente prevé que “impulsará los mecanismos y directrices de conciliación o intermediación a los efectos previstos en el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero” (este precepto establece que en determinados supuestos “no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido *al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes*, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda”).

El artículo 43 dispone que el objeto de esta comisión interdepartamental será “establecer las directrices para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal e inquilinización y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social”. Respecto de su composición, si bien prevé que será regulada mediante Decreto del

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	5/16	



Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, añade que además de que estarán representadas, entre otras, las consejerías competentes en materia de vivienda, de inclusión social, justicia, política interior, añade que también lo estarán “aquellos otros organismos públicos estatales y municipales competentes en las mencionadas materias. Igualmente podrá darse participación a entidades del tercer sector u otras sin ánimo de lucro que puedan coadyuvar a resolver la problemática referida”.

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que el artículo 31 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre dispone que las Comisiones Interdepartamentales son órganos colegiados en los que están representadas dos o más Consejerías, y le atribuye determinadas funciones, entre las que se encuentra la consistente en la *adopción de acuerdos* en materias o asuntos que les puedan ser delegados por las Consejerías que las integren.

Teniendo en cuenta estas previsiones de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, llama la atención que después de que el artículo 43 del anteproyecto disponga que la composición de esta Comisión Interdepartamental será regulada mediante Decreto del Consejo de Gobierno -y que estarán representadas, entre otras, las Consejerías competentes en materia de vivienda, de inclusión social, justicia, política interior-, añade que también estarán representados “aquellos otros organismos públicos estatales y municipales competentes en las mencionadas materias. Igualmente podrá darse participación a entidades del tercer sector u otras sin ánimo de lucro que puedan coadyuvar a resolver la problemática referida”.

En definitiva, deben revisarse estas previsiones, de manera que el texto articulado guarde coherencia con las determinaciones generales establecidas en materia de órganos colegiados en la Ley 9/2007, de 22 de octubre (y que, por ejemplo, la Comisión Interdepartamental prevista en el anteproyecto tenga la composición apropiada a un órgano colegiado de tal naturaleza), y determine con claridad la naturaleza jurídica de cada uno de estos órganos en atención a sus funciones y composición, como a continuación veremos al analizar otros de estos órganos *de nueva creación*.

Asimismo, habría que modificar la MAIN, puesto que según ésta, es la futura Ley de la Vivienda la que *directamente* crea tales órganos, cuando podemos apreciar que no es realmente lo que establece su texto articulado, el cual se remite a futuras normas (como puede comprobarse en los artículos 8, 13, 43, etc).

b) *Mesa técnica pluridisciplinar* (a crear en determinadas ‘Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana’).

El artículo 37 dispone en su apartado sexto que en las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana “que *se delimiten con graves problemas de exclusión social y económica*, se constituirá una *mesa técnica pluridisciplinar* para la elaboración del diagnóstico y de las propuestas a desarrollar que preverán en todo caso un Plan de Intervención Social, con medidas en los distintos aspectos socioeconómicos, laborales y educativos a implementar. La mesa técnica estará constituida por las distintas administraciones con competencia en las materias, y elaborará un Plan Director de Regeneración del Área Urbana, que aborde (...)”.

El anteproyecto omite aspectos esenciales de la denominada “mesa técnica multidisciplinar”; si bien es cierto que es una materia sobre la que podría aprobarse una norma reglamentaria que lo desarrolle, sería procedente que el anteproyecto de ley ya determine los extremos más relevantes de la misma, como podría ser bajo qué formato jurídico se creará o su dependencia, entre otros.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	6/16	



Además de las anteriores consideraciones generales, cuando analicemos los distintos preceptos que contemplan estos órganos, emitiremos otras de carácter *particular*.

III.- CONSIDERACIONES PARTICULARES.

A la vista del texto de anteproyecto de ley, se plantean las siguientes consideraciones particulares:

Artículo 13. Comisión Interadministrativa de colaboración público-privada.

El precepto determina que “*para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada, así como para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada, se creará la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada, como órgano de participación ciudadana, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda.*”

Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se determinará su composición, organización y funciones, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía”.

Son varias las consideraciones a emitir al respecto:

1ª. Toda vez que hay una expresa remisión al artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía -el cual regula los *órganos de participación ciudadana*-, debe tenerse en cuenta que dicho precepto prescribe que estos órganos colegiados “*no podrán tener competencias decisorias*”.

Expresamos lo anterior porque el artículo 13 del anteproyecto comienza disponiendo que la creación de esta Comisión tendrá lugar “*para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada (...)*”.

2ª. El carácter “interadministrativo” que el precepto atribuye a la Comisión no se corresponde plenamente con lo que establece, en el sentido que en ningún momento se alude a que en ella hayan de estar representadas otras Administraciones Públicas.

3ª. Quizá deba revisarse la previsión de que su composición, organización y funciones serán reguladas “*mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda*”, puesto que según las determinaciones del artículo 89.2º de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, cuando en la creación de un órgano colegiado concorra alguno de los supuestos relacionados en este precepto legal, dicha creación ha de tener lugar mediante *Decreto*.

Artículo 19. Áreas prioritarias de Vivienda.

El precepto comienza determinando que para favorecer el equilibrio territorial y la finalidad de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda y promover su rehabilitación, la Administración de la Junta de Andalucía podrá declarar *Áreas Prioritarias de Vivienda*, para el impulso en el acceso y la rehabilitación de vivienda, a los efectos de corregir los desequilibrios en aquellos ámbitos territoriales en los que se detecte una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	7/16	



De acuerdo con su apartado cuarto, la “iniciativa” para la delimitación de áreas prioritarias de vivienda concretas será “*de oficio* por la Consejería competente en materia de vivienda o *a propuesta* debidamente justificada de los Ayuntamientos, Diputaciones, u otros agentes interesados”.

Son dos las observaciones a emitir sobre estas previsiones:

1ª. Si lo entendemos correctamente, el procedimiento para declarar un Área prioritaria de Vivienda puede ser iniciado tanto de oficio -por la propia Consejería- como en virtud de la solicitud de determinados sujetos (“de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda o a propuesta debidamente justificada de ...”).

De ser así, deberían incorporarse al precepto las previsiones que especifiquen *quienes* pueden presentar la solicitud *iniciadora* de este procedimiento; en efecto, no se identifica qué “otros agentes” interesados estarán facultados para presentarla.

2ª. El precepto no establece ni el plazo máximo para adoptar y publicar la Orden que ponga fin al procedimiento, ni el sentido del silencio, aspectos que tampoco se abordan en la MAIN de 19 de julio de 2024.

Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

Sin perjuicio de las consideraciones que emitimos sobre este precepto al inicio del presente informe, quizá convenga revisar su redacción para que no haya dudas sobre los sujetos obligados a entregar los documentos que regula (Libro del Edificio, y Manual del Usuario de la Vivienda), y a seguir cumplimentando en ellos lo que proceda.

En efecto, si bien en un primer término parece que el único sujeto obligado por este precepto fuera el promotor, lo cierto es que en varios apartados se deja de aludir al promotor, para hacer mención al “propietario, o los propietarios”.

Artículo 35. Acciones de la Administración Autonómica en materia de rehabilitación.

En primer término, el precepto establece que el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo deberá incluir subvenciones, o actuaciones conveniadas con propietarios e inquilinos, así como con comunidades de propietarios o entidades de conservación, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.

A continuación añade que “para la gestión de las ayudas que se determinen, la administración autonómica impulsará la creación de oficinas de rehabilitación tipo “ventanilla única”, en colaboración con otras administraciones o a través de entidades adscritas a ellas, que acompañen a la ciudadanía y demás entidades previstas en esta Ley, a lo largo de todo el proceso de la ejecución de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, facilitando la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad”.

Sin perjuicio de que el texto legal podrá necesitar la aprobación de normas reglamentarias para su desarrollo que concreten aspectos que quizá no sean necesarios establecer en una norma con rango de ley, entendemos que la Ley de la Vivienda sí deberá determinar los aspectos más relevantes de estas “oficinas de rehabilitación”, puesto que no queda claro:

- Cuales son *las funciones* de las mismas respecto de las subvenciones (en ocasiones se emplea dicho término y, en otras, “ayudas”, cuando no son términos sinónimos), puesto que comienza haciendo mención a que la creación de estas oficinas va dirigida a “la gestión de las ayudas”, mientras que en otras se refiere a que actuarán “facilitando la gestión de las ayudas”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	8/16	



- La expresión “oficinas de rehabilitación tipo «ventanilla única»” es excesivamente ambigua, por lo que debería modificarse por otra que aporte mayor concreción y seguridad jurídica, o cuanto menos incluir su definición en el anexo de “definiciones y conceptos”, así como delimitar sus funciones, adscripción y naturaleza jurídica.

Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

1. El precepto establece que los ayuntamientos podrán declarar Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Su apartado cuarto especifica que la delimitación de estas Áreas “se aprobará mediante Acuerdo de la Corporación Municipal, previo trámite de información pública e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de vivienda (...)”.

En relación a este informe preceptivo y vinculante, hemos de destacar que otros preceptos del anteproyecto de ley, al regular diferentes ‘informes’ de la referida Consejería, especifican qué *aspectos concretos* serán los analizados al informar, o bajo *qué criterios o parámetros* se emitirá el informe en cuestión (un ejemplo lo encontramos en el apartado cuarto del artículo 20 del anteproyecto).

Sin embargo, el artículo 37 no determina nada al respecto.

2. Sobre la previsión contenida en su apartado sexto -“en las áreas que se delimiten con graves problemas de exclusión social y económica, se constituirá una mesa técnica pluridisciplinar para (...)”-, además de las observaciones emitidas al inicio del presente informe, consideramos necesario un mayor grado de precisión sobre en qué casos se constituirán estas mesas técnicas pluridisciplinares. Es decir, si la concurrencia en un área concreta de “graves problemas de exclusión social y económica” es un factor que ha de declararse expresamente *en el mismo* acuerdo municipal de delimitación del área, o bien se trata de una realidad que es declarada fuera de este procedimiento, incluso por otro departamento de la Administración andaluza, como pudiera ser la Consejería competente en materia de servicios sociales.

Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

En primer término, el precepto determina que el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas, y añade que la inscripción en el Registro se realizará en base a una declaración responsable.

Por su parte, de acuerdo con el apartado quinto “se establece la obligación de los administrados de actualizar cada dos años mediante declaración responsable la información contenida en el Registro (...) manifestando su intención de continuar inscritos, y en el caso de que no se haya producido ninguna alteración, a ponerlo en conocimiento igualmente de la Administración mediante comunicación previa. En caso de incumplimiento de la obligación de actualizar los datos bianualmente, el administrado quedará excluido del Registro (...)”.

Son dos las consideraciones a expresar sobre el contenido de este apartado:

1ª. Si, como entendemos, lo pretendido es imponer a los inscritos que cada dos años han de presentar una declaración responsable en el sentido indicado, en lugar de “bianualmente”, debería decir “bienalmente”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	9/16	



Otros preceptos del anteproyecto contiene una previsión similar (“bianual”) en un contexto idéntico (cada dos años) al que hemos analizado, como sería el artículo 94.

2ª. En lugar del término “administrado” -término quizá más propio de otra concepción jurídica; era el utilizado en la derogada *Ley de 17 de julio de 1958, de Procedimiento Administrativo-*, quizá deba emplearse otro más apropiado, como pudiera ser “personas inscritas” o “interesados”.

Artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

1. Los primeros apartados determinan lo siguiente (subrayamos los aspectos sobre los que emitiremos consideraciones):

“1 La persona titular de la promoción de viviendas protegidas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes el inicio del procedimiento de selección, bien solicitando la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada o bien informando de la realización de una convocatoria específica a efectos de su publicación, así como el establecimiento de garantías adicionales, en su caso, que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar durante el periodo del abono del precio de la compraventa o alquiler que se establezca para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación.

2. La selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará (...), iniciándose el procedimiento bien mediante convocatoria previa o mediante solicitud del listado ordenado del registro, según se acuerde por el Ayuntamiento a solicitud del promotor.”

Entendemos necesario modificar estas previsiones, con la finalidad de que la futura Ley sea aprobada con la mayor concreción posible en una materia del alcance que tiene este procedimiento selectivo. En efecto, con la redacción actual no resulta claro si el procedimiento únicamente se puede iniciar de oficio - como quizá parezca conveniente- mediante acuerdo del Ayuntamiento, o si también puede iniciarse mediante la solicitud del promotor.

Por otra parte, ya que el anteproyecto se preocupa de establecer plazos concretos para determinadas actuaciones (lo que tiene lugar en sus apartados 2, 4 y 5), debería valorarse que también precise el *plazo máximo* para que el Ayuntamiento adopte y notifique el acuerdo de iniciar -o no iniciar el procedimiento instado por el promotor, si hubiera alguna causa para ello- el procedimiento selectivo, y cual sería el *sentido del silencio* administrativo.

3. El apartado tercero comienza estableciendo que en el caso de que se opte por realizar una convocatoria específica, “el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida *aprobará y publicará la convocatoria y sus requisitos* concretos y las garantías adicionales (...)”.

Deben modificarse los términos empleados puesto que parecen partir de que este Registro sea un *órgano* al que se le han atribuido funciones para incoar y tramitar procedimientos, así como para adoptar actos administrativos (el artículo 60 configura este Registro como “instrumento básico para la inscripción” de las personas solicitantes de viviendas protegidas, no como un *órgano administrativo* con facultades decisorias propias).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	10/16	



Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

Este precepto parece instaurar una vía alternativa a las dos reguladas en el artículo anterior. Sin embargo, los términos con los que está redactado generan diversas dudas, que habría que dejar resueltas en la futura Ley:

- Cómo se inicia el procedimiento abreviado: si por un acuerdo municipal, o si (como de su redacción parecería derivarse) por la propia iniciativa del promotor, en cuyo caso no habría acuerdo municipal de inicio del procedimiento. De ser de este segundo modo, se estaría desapoderando al Ayuntamiento de su facultad de iniciar el procedimiento, y de decidir la modalidad más adecuada a cada caso para seleccionar los adjudicatarios de viviendas protegidas.

- La denominación del procedimiento como “abreviado” debería responder al establecimiento de medidas que supongan una sustancial diferencia con el procedimiento *ordinario* regulado en el artículo 62, tanto porque en el abreviado no se realizarán actuaciones que son de obligada realización en el ordinario, como por establecer un plazo máximo para resolver el procedimiento selectivo (en este sentido podría servir como referente, lo establecido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre en su artículo 96, *tramitación simplificada del procedimiento administrativo común*). Sin embargo, entre las previsiones del precepto que ahora analizamos, no se aprecian medidas de este tipo.

En la MAIN de 19 de julio de 2024 no encontramos ningún análisis del *procedimiento abreviado* que pudieran dar respuesta a estas dos cuestiones.

Artículo 67. Procedimiento para la calificación de vivienda protegida.

1. El apartado séptimo establece que el plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras se computa “desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación” en el correspondiente Ayuntamiento.

Debe tenerse en cuenta que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que en los procedimientos iniciados mediante solicitud, el plazo máximo para adoptar y notificar la resolución se computa desde que la solicitud haya tenido entrada en “*el registro electrónico de la Administración* (en este caso del Ayuntamiento) competente para su tramitación.

La previsión contenida en el artículo 67.7º más bien se corresponde que lo que establecía el artículo 42.3º.b) de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, motivo por el que debería modificarse.

2. El apartado noveno dispone lo siguiente:

“Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

En el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas.

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva, que podrá ser

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	11/16	



prorrogado por diez meses más, debiendo la Administración Local resolver en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud de prórroga”.

Son dos las consideraciones a emitir:

2.1ª. Parece existir una discordancia entre los párrafos primero y último, toda vez que el primero no contempla que la calificación definitiva se emita previa “solicitud”, sino en virtud de una “declaración responsable”.

De hecho, otro precepto del anteproyecto que se refiere a la obtención de la calificación definitiva, se refiere a la *declaración responsable*, como tiene lugar en el artículo 12.2º, cuando dispone que para facilitar la iniciativa privada, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras podrán desarrollar las tareas de colaboración con las Administraciones públicas que relaciona, entre las que figura “3.ª Verificar la adecuación de la Declaración Responsable realizada por el promotor para la calificación definitiva de la vivienda protegida a las exigencias de la normativa aplicable”.

Asimismo, en la MAIN de 19 de julio de 2024 se alude a que “en el Capítulo III, dedicado a la Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo (...) la calificación definitiva, en la declaración responsable de ocupación”.

2.2ª. El último párrafo establece un plazo de treinta meses “para presentar la solicitud de calificación definitiva, que podrá ser prorrogado por diez meses más, debiendo la Administración Local resolver en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud de prórroga”.

No se establece cual sería el sentido del silencio administrativo en el supuesto de que transcurrieran los tres meses sin adoptar y notificar la resolución sobre la solicitud de la prórroga.

En el supuesto de que la calificación definitiva estuviera sujeta a la previa ‘solicitud’ -y no a un ‘declaración responsable’- del promotor, habría que especificar el plazo máximo para adoptar y notificar la correspondiente resolución, así como el sentido del silencio administrativo (además de modificar la MAIN para que guarde coherencia con lo dispuesto en el texto articulado).

Artículo 73. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida.

El apartado segundo regula qué sucede en caso de desistimiento “voluntario” del arrendamiento por su adjudicatario.

Toda vez que el anteproyecto no determina (ni en su texto articulado, ni el *anexo* de definiciones) a efectos de esta ley, qué supuestos se entienden como “desistimiento voluntario”, y cuales como otro tipo de desistimiento, convendría modificar este apartado para que evite disfunciones en su aplicación.

En otros preceptos también se utiliza esta expresión, como es el artículo 77, por lo que esta observación ha de entenderse realizada a todos ellos.

Artículo 75. Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por un propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promoción de vivienda protegida en régimen de venta.

1. Comienza el precepto disponiendo que las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta “están sujetas al régimen de comunicaciones y al deber de obtener autorización” a la Consejería competente en materia de vivienda en los

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	12/16	



términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios.

En el supuesto de que lo pretendido sea que unos supuestos estarán sujetos al régimen de ‘autorización’, y otros al de ‘comunicación’, debería recogerse expresamente, o bien remitirse a los preceptos que regulen estas dos técnicas de intervención administrativa sobre la materia.

Mayores dudas surgen cuando el apartado segundo regula la obligación de presentar ‘*declaración responsable*’ cuando se trate de la formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por el propietario de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación.

En definitiva, debería modificarse el precepto para que no hubiera duda alguna en qué supuesto procede una u otra técnica de intervención administrativa.

2. Cuando el apartado segundo regula la mencionada *declaración responsable*, determina que en ésta “*se hará constar*” una serie de datos; sin embargo, al especificar algunos de los datos a cumplimentar, se hace empleando unos términos que parece que más que cumplimentar o rellenar datos, se estaría exigiendo *presentar* documentos acreditativos, lo que origina confusión que debería evitarse -nos referimos a sus letras e), f) y g).

Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

El apartado tercero prescribe que:

“*Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación y deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda mediante declaración responsable suscrita por el arrendatario y el arrendador, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la presente Ley, en un plazo de cinco días hábiles desde su suscripción. Dicha comunicación mediante declaración responsable no será necesaria cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica.*”

Con la finalidad de evitar dudas en la aplicación de la futura Ley, procedería modificar los términos empleados ya que la ‘comunicación’ y la ‘declaración responsable’ son dos figuras jurídicas diferentes a tenor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Esta observación la emitimos igualmente al resto de ocasiones en las que anteproyecto de ley utiliza expresiones similares. También cuando hace simultáneamente mención a “solicitud” y a “declaración responsable” (o “declaración”), como sucede en:

- El artículo 48.4º y 50, en los que se alude a “*solicitar* la inscripción” a pesar de que el artículo 49 se titula “*inscripción sobre la base de una declaración responsable*”.

- El artículo 62.3º que, tras disponer que a la convocatoria para seleccionar a los adjudicatarios de vivienda protegida “únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria”, añade que “*la solicitud se realizará mediante declaración responsable*”.

- La letra b) del artículo 114.4º).

Artículo 84. Descalificación.

El precepto establece que la descalificación de una vivienda protegida se acordará por *acto expreso* de la Consejería competente en materia de vivienda *previa solicitud de la persona titular* de la vivienda protegida, tras la comprobación del cumplimiento de los requisitos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024
VERIFICACIÓN		PÁGINA	13/16



El apartado segundo añade que “en caso de que proceda la descalificación se comunicará al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar”, así como que en dicha comunicación “se establecerá el plazo para su acreditación”.

Finalmente determina que “en el caso de que el interesado no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud”.

En una primera lectura de estas previsiones, parecería que lo dispuesto en su segundo apartado (“en caso de que proceda la descalificación se comunicará al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar”, así como que en dicha comunicación “se establecerá el plazo para su acreditación”), habría que ser interpretado como la adopción de una resolución estimatoria a la solicitud de descalificación, otorgando un plazo al interesado para que acredite haber ingresado las cantidades a reintegrar.

Sin embargo, esta interpretación resultaría incoherente con que, posteriormente (inciso final del apartado 2), en el supuesto de que no se acredite el pago en plazo, se entenderá “desistida su solicitud”. En efecto, el desistimiento de la solicitud puede tener lugar siempre y cuando no se haya resuelto el procedimiento, ya que una vez que se haya adoptado la resolución finalizadora del mismo, lo que procedería sería dejar sin efecto la resolución.

En definitiva, debe revisarse el contenido del precepto para que adquiera coherencia interna.

Artículo 108. Administraciones competentes.

1. En lugar de disponer que a la Consejería competente en materia de vivienda le corresponde “(...) *iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones*”, proponemos que disponga “(...) *iniciar, tramitar y resolver, con carácter general, los procedimientos sancionadores*”.

Entre otros motivos porque lo que se *inicia, tramita y resuelve* son los “procedimientos administrativos” (no las “sanciones”); y porque el procedimiento podría finalizar sin imponer “sanciones”.

2. El precepto determina en su apartado tercero que respecto de las infracciones que especifica, “la competencia *para imponer las sanciones*” le corresponde a los Ayuntamientos.

Debería alcanzarse el mayor grado de precisión posible en esta materia, de modo que quede garantizado el principio de seguridad jurídica; nos referimos a que quede claro si en estos supuestos la competencia de los Ayuntamientos comienza y termina adoptando *las resoluciones* de los procedimientos (en lugar de “imponer las sanciones”). O sí, por el contrario, en estos supuestos la competencia del Ayuntamiento lo es también para *iniciar y tramitar* los procedimientos.

3. El apartado quinto contiene una previsión que, por su sistemática, parecería ser aplicable tanto a los supuestos referidos en su apartado tercero, como a los del apartado primero (que respecto de otras infracciones administrativas, determina que serán “competencias compartidas entre la administración autonómica y la administración local”).

Lo determinado por el apartado quinto es que “en el caso de que no se ejercite por parte de los Ayuntamientos dicha potestad sancionadora, la Secretaría General de Vivienda de la Consejería competente se podrá subrogar en la citada potestad municipal, previo requerimiento al Ayuntamiento para la adopción de las medidas necesarias al respecto del procedimiento sancionador que corresponda”.

Estas previsiones -que, según la MAIN de 19 de julio de 2024, suponen una novedad: “destacar la novedad que supone el dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos”, si bien no existe en la MAIN un mínimo análisis de esta novedad, ni prevé mecanismo alguno para articular la actuación de una u otra Administración Pública-parecen necesitar de la existencia de un mecanismo o sis-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	14/16	



tema ágil y garantista, que asegure una comunicación permanente entre los Ayuntamientos y la Consejería competente en materia de vivienda; de este modo se evitarán *disfunciones* en los procedimientos sancionadores a incoar respecto de estas infracciones, como pudiera ser la propia prescripción de las infracciones si el procedimiento no es iniciado por el Ayuntamiento competente, ni por la Consejería.

Artículo 111. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

El apartado tercero prescribe que:

“A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo”.

Hemos de advertir que esta previsión, quizá por regular las notificaciones sin distinguir las practicadas en papel de las practicadas por medios electrónicos, puede que no se ajuste plenamente a lo prescrito sobre esta materia por la Ley 39/2015, de 1 de octubre o que, cuanto menos, genere dudas (nos referimos especialmente al inciso “si así procede”, refiriéndose a un segundo intento de notificación) que pueda dar lugar a disfunciones en su aplicación.

En este sentido, conviene descender a lo establecido en materia de notificaciones por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y constatar que este texto legal establece previsiones a distinto nivel, ya que comienza con las condiciones *generales* de las notificaciones, para después continuar con las condiciones *específicas* de las notificaciones practicadas en papel, para finalmente tratar las practicadas por medios electrónicos. Comenzamos por las primeras:

- “A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga, cuando menos, el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado” (art. 40.4º).

- “Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento” (art. 41.5º).

Por su parte, entre las condiciones de las notificaciones *en papel*, destacamos lo previsto en su artículo 42: “cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación, podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes. En caso de que el primer intento de notificación se haya realizado antes de las quince horas, el segundo intento deberá realizarse después de las quince horas y viceversa, dejando en todo caso al menos un margen de diferencia de tres horas entre ambos intentos de notificación. Si el segundo intento también resultara infructuoso, se procederá en la forma prevista en el artículo 44”.

Finalmente, entre las condiciones de las notificaciones practicadas por medios electrónicos, interesa considerar la establecida en el artículo 43: “2. *Las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido. Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	15/16	



que se acceda a su contenido. 3. Se entenderá cumplida la obligación a la que se refiere el artículo 40.4 con la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante o en la dirección electrónica habilitada única”.

Sin perjuicio de lo anterior, nos preguntamos si realmente existe la necesidad de que el anteproyecto de ley regule esta materia. En el supuesto de que la hubiera, convendría incluir un mínimo análisis justificativo en la MAIN del anteproyecto.

Artículo 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.

El apartado segundo, en su letra b), se remite al contenido de un ‘anexo’ de la Ley; sin embargo, el texto remitido para informe carece de un anexo que se corresponda con dicho contenido.

Podría deberse a un lapsus, en el sentido de que el contenido al que se refiere el precepto podría ser el establecido en la disposición adicional tercera del anteproyecto.

Disposición adicional segunda. Modelos normalizados de declaraciones responsables.

Hemos de advertir que esta disposición adicional no establece medidas respecto de dichos modelos, sino una especie de ‘nota’ (enmarcada en un *recuadro*) con el siguiente contenido: “*cada procedimiento que lleve asociado una DR, exigirá la aprobación de un Modelo Normalizado, la elaboración de una guía y reforzar las funciones de comprobación a posteriori*”.

EL SECRETARIO GENERAL PARA LA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Arturo E. Domínguez Fernández.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ARTURO ENRIQUE DOMINGUEZ FERNANDEZ	FECHA	16/08/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	16/16	