

INFORME SSCC 2025/16. ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Asunto: Disposiciones generales: Ley. Competencia: vivienda. Modificaciones reglamentarias mediante leyes ordinarias.

Habiéndose remitido por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda petición de informe sobre la base de lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía aprobado mediante Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, una vez examinada la documentación remitida, se exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO. – El 15 de abril se recibe solicitud de informe preceptivo sobre el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, adjuntando la documentación vía enlace de Consigna.

El 29 de abril se oficia a la Secretaría General Técnica la remisión del expediente normativo completo. El mismo día, la Secretaría General de la Vivienda remite el expediente, vía enlace de Consigna, mediante un oficio explicativo de que a la vista del informe del I Consejo General del Poder Judicial, se ha modificado la redacción del artículo 78.4 del borrador del anteproyecto.

El 30 de abril, la Secretaría General Técnica remite la documentación del expediente.

Se hace constar que el texto objeto del presente informe es el contenido en el archivo denominado “Version_V3.0_LIMPIO”, con excepción del artículo 78, para el que se atiende a la redacción expresada en el oficio de la Secretaría General de la Vivienda.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Objeto.

El texto que se informa tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en Andalucía, y garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional de las personas (artículo 1 del texto).

Además, se observa que se modifican cuatro textos normativos:



1. El Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio (disposición adicional primera).
2. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (disposición final primera).
3. El Reglamento de desarrollo de la anterior, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (disposición final segunda).
4. la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros (disposición final tercera).

SEGUNDA. Marco competencial.

El artículo 47 de la Constitución consagra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía (EAA en adelante) dispone que *“Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”*; añade el artículo 37.1.22º que orientará las políticas de la Comunidad el principio de uso racional del suelo, *“adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”*.

El artículo 148.1.3ª de la Constitución, prevé que las Comunidades Autónomas asuman competencias en materia de *“Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”*.

Así, en el artículo 56 del EAA se asumen competencias en los siguientes ámbitos:

“1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 2 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



b) *La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.*

(...)

3. *Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, la regulación del régimen urbanístico del suelo; la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad; el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo; y la protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las órdenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina urbanística.*

(...)

Competencias a las que se suma la asumida en el artículo 74.a):

“Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de juventud, que incluye, en todo caso:

a) La promoción del desarrollo personal y social de los jóvenes así como las actividades de fomento o normativas dirigidas a conseguir el acceso de éstos al trabajo, la vivienda y la formación profesional.”

Cabe mencionar que el artículo 92.2 del EAA establece que *“Los Ayuntamientos tienen competencias propias sobre las siguientes materias, en los términos que determinen las leyes: (...)*

b) Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.”

A tenor del artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, esta competencia propia municipal incluye:

“Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

a) Promoción y gestión de la vivienda.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 3 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

c) Adjudicación de las viviendas protegidas.

d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.”

En el precitado marco constitucional y estatutario, queda justificada, en términos generales, la competencia autonómica para el dictado de la norma.

TERCERA.- Marco normativo.

1. Estatal. En este apartado hemos de mencionar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, destacando a estos efectos el establecimiento de los fines de las políticas públicas de vivienda (artículo 2), la acción pública en relación a los parques públicos de vivienda, entre otros aspectos (artículo 5), el propio concepto de parque público de vivienda (Título III).

También se ha de mencionar la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, que contiene el principio de calidad en la arquitectura, que ha de inspirar las políticas desarrolladas por los poderes públicos sobre diseño, planificación, proyección, dirección de obra, dirección de la ejecución de la obra, construcción, rehabilitación, transformación y conservación de la arquitectura.

Ambas, en términos generales, tienen carácter básico.

Y, en tanto que presupuesto evidente de las políticas públicas en materia de vivienda, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en particular sus títulos V (valoraciones), VI (expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial) -amparadas en competencias exclusivas del Estado- y VII (función social de la propiedad y gestión del suelo).

2. Autonómico. El marco normativo autonómico en materia de vivienda está constituido por las leyes 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda; 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo; y 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

Recientemente, se ha promulgado el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, alguna de cuyas disposiciones, en concreto el artículo 3, tiene gran similitud con el artículo 23 del borrador.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 4 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Si bien las cuatro leyes mencionadas serán derogadas en su totalidad por la que nos ocupa, una vez promulgada, el Decreto-ley 1/2025 se prevé que subsista.

También debe mencionarse aquí la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante) y su Reglamento de desarrollo, en tanto regulan la ordenación del territorio y el urbanismo, presupuesto evidente de las políticas públicas en materia de vivienda.

CUARTA. Tramitación.

Consideramos correcta la tramitación realizada hasta ahora, siendo preciso realizar algunas observaciones.

4.1.- Incidencia de las modificaciones realizadas por Decreto-ley 3/2024 en las normas reguladoras de la elaboración normativa.-

El acuerdo de inicio de elaboración del proyecto que nos ocupa es de 16 de julio de 2024, por lo que es de aplicación la normativa reguladora de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), contenida en la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de Administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, así como lo dispuesto en la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aprobada por Acuerdo de 14 de mayo de 2024, del Consejo de Gobierno, todo ello conforme a lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

Dicha MAIN, firmada el 14 de abril de 2025, figura en el expediente remitido. Ahora bien, esta fecha es anterior a la emisión del informe del Consejo General del Poder Judicial, adoptado en reunión del 23 de abril de 2025. También es anterior a la solicitud de informe facultativo al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, que se realizó -según se indica en el Anexo de valoración de informes preceptivos, documento que carece de firma- el 21 de abril. Este informe se emite sin haber recibido el del Consejo Andaluz.

Siendo la MAIN un documento en evolución, estos dos informes, una vez emitidos, así como el del Gabinete Jurídico, tendrán su reflejo en la actualización que se haga, conforme al artículo 7bis, apartados 1.i y 2, del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre.

También hemos de referirnos al aspecto formal de la MAIN. Ésta constituye un documento más del expediente normativo, un documento que integra las memorias y el análisis de los diferentes impactos que produce la norma proyectada, así como el resumen del contenido del anteproyecto y de los informes, preceptivos y facultativos, recibidos.

Efectivamente, los informes preceptivos y facultativos de todo orden, las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia, el informe de la Secretaría General Técnica, el informe de este Gabinete Jurídico, etc., constituyen documentos integrantes del expediente normativo, pero no de la MAIN.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 5 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Como apunte formal, vemos que los anexos de la MAIN no coinciden con los señalados en la Guía Metodológica para su elaboración, incluyendo, por ejemplo, como anexo VII los informes preceptivos o como anexos III a VI las valoraciones de dichos informes, de las alegaciones de los trámites de audiencia e información pública.

Es recomendable un mayor se ajuste a dicha Guía Metodológica.

4.2. Dictámenes del Consejo Consultivo y del Consejo Económico y Social.

El 20 de agosto pasado ha entrado en vigor la Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía. Su artículo 17.2 dispone que el Consejo será consultado preceptivamente respecto de los “*Anteproyectos de leyes*”.

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, en su artículo 4.1, le atribuye la función de “*Emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los anteproyectos de Leyes que regulen materias socioeconómicas*”, carácter que presenta la norma que nos ocupa.

La MAIN contempla que tal dictamen e informe será solicitado en el momento oportuno.

Se recuerda que, al solicitarlos, debe publicarse el texto, dándose cumplimiento así a los artículos 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

4.3. Modificación de normas reglamentarias.

El borrador remitido contempla, como ya se ha señalado, la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, y del Reglamento de Desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Ahora bien, si la modificación de este Reglamento no alcanza más que al artículo 83 y al apartado 4 del artículo 195, la modificación del primero, el de Viviendas Protegidas, es profunda y extensa, argumentándose en la MAIN que ello responde a la necesidad de que la Ley, en su momento, tenga el desarrollo reglamentario necesario para su inmediata aplicación.

De ahí que, contando el Reglamento con cincuenta y cuatro artículos, con la modificación prevista se adicionan otros trece. Y de esos cincuenta y cuatro artículos actuales, se modifican veintiocho.

Pues bien, ha de señalarse que si una norma reglamentaria es modificada mediante Ley, las modificaciones reciben ese mismo rango formal, produciendo el efecto de sustraerlas hacia el futuro de la potestad

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 6 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



reglamentaria, precisando de otra norma de rango legal para cualquier modificación o derogación. Ello a menos que se disponga expresamente lo contrario, previsión que no encontramos en el borrador que nos ocupa.

Y aun así, no sería la mejor técnica normativa, en tanto se deja de ejercer la potestad reglamentaria por su titular, el Consejo de Gobierno. El Estado de Derecho se articula en la separación de poderes, legislativo, ejecutivo y judicial, división plasmada constitucionalmente en los artículos 66¹, 97² y 106.1³, y correlativamente, en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, artículos 108⁴ y 119.3⁵.

No es inhabitual que una norma con rango de ley, como los decretos leyes, por razones de extraordinaria y urgente necesidad debidamente justificadas, procedan a modificar normas reglamentarias. Pero en el proceso legislativo ordinario, cual es el caso del texto objeto de este informe, no concurren razones de urgencia o excepcionalidad que justifiquen prescindir del procedimiento normativo previsto para cada tipo de norma, especialmente cuando la promulgación de la Ley, tras las modificaciones que sufra en el curso de su tramitación parlamentaria, la normativa de rango legal prevalecerá sobre la reglamentaria, pudiendo acudir al procedimiento urgente del artículo 45bis de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, si fuera necesario.

A las razones competenciales expuestas, se suma la no desdeñable del distinto régimen de impugnación, pues las normas reglamentarias están sujetas al control de los tribunales, conforme al citado artículo 106.1 de la Constitución, mientras las normas legales están sustraídas a él, lo que implica una merma en los mecanismos de control de la legalidad, de los derechos de los ciudadanos, y de los principios constitucionales definitorios del Estado de Derecho.

En cuanto al contenido de las modificaciones propuestas, se observa que gran parte de ellas suprimen algún apartado de los artículos del Reglamento, eliminan referencias a la Ley 13/2005 que va a ser derogada, dejan sin contenido algún artículo o cambian su número de orden.

¹“Las Cortes Generales ejercen la potestad legislativa del Estado, aprueban sus Presupuestos, controlan la acción del Gobierno y tienen las demás competencias que les atribuya la Constitución.”

²“El Gobierno dirige la política interior y exterior, la Administración civil y militar y la defensa del Estado. Ejerce la función ejecutiva y la potestad reglamentaria de acuerdo con la Constitución y las leyes”

³“Los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican.”

⁴“El Parlamento ejerce la potestad legislativa mediante la elaboración y aprobación de las leyes. Las leyes que afectan a la organización territorial, al régimen electoral o a la organización de las instituciones básicas, requerirán el voto favorable de la mayoría absoluta del Pleno del Parlamento en una votación final sobre el conjunto del texto, salvo aquellos supuestos para los que el Estatuto exija mayoría cualificada”

⁵“En el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma corresponde al Consejo de Gobierno y a cada uno de sus miembros el ejercicio de la potestad reglamentaria”

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 7 / 50
VERIFICACION	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Entre las sustantivas, vemos que se han reproducido artículos de la propia Ley, incluso con la coletilla “*que reglamentariamente se determinen*”; o reproducen el tenor de artículos modificados por el Decreto Ley 1/2025.

Y las adiciones relativas a los registros municipales de vivienda, tienen una redacción muy similar con los actuales del Decreto 1/2012. De forma que, si los efectos de su derogación se dilatan hasta el momento en que se desarrolle reglamentariamente la Ley, podría evitarse el vacío legal que la derogación expresa produciría.

QUINTA. Estructura.

El borrador de anteproyecto consta de una exposición de motivos, ciento quince artículos agrupados en nueve títulos (preliminar y I a VIII, seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y cuatro finales, estructura que, consideramos adecuada.

SEXTA. Contenido normativo.- Sobre el contenido del texto objeto de informe, realizamos las siguientes consideraciones.

6.1. Artículo 1.2. Se sugiere que las letras a) y b) intercambien su orden. En la letra d), no se identifica frente a qué peligros o riesgos se protege a las personas titulares y usuarias de viviendas.

6.2. Artículo 4. Sin perjuicio de lo que se dirá en el apartado relativo a la técnica legislativa de este precepto, desde el punto de vista del contenido señalaremos nos detendremos en las letras h), i), j), n) y p).

El concepto de vivienda protegida es sin duda el más importante de esta ley. De ahí que su definición haya de ser precisa y suficiente. Efectivamente, es vivienda protegida aquella sujeta a un régimen de limitaciones y requisitos, generalmente temporal, justificados por su finalidad. Este es el resumen de la letra h). Ahora bien, que se destine al uso residencial habitual y permanente parece excluir de tal concepto a las viviendas y alojamientos dotacionales, de uso rotatorio.

Traemos a colación el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, donde se definen llanamente las viviendas y los alojamientos protegidos:

“1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.”

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 8 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.”

Sobre los alojamientos protegidos (**letra i**), señalamos que no se define previamente que es una “vivienda comunitaria”; si se refiere al uso residencial comunitario, este concepto (**letra j**) debería anteceder al de los alojamientos protegidos (letra i). Si no lo es, debe dotarse de significado.

Además, los alojamientos protegidos requieren de un gestor, definido en la **letra p**), cuyo régimen jurídico, anticipamos que no se establece en la ley. Esto es extraño, dado que en definitiva se trata de alojamientos sujetos a un régimen de protección prácticamente imperecedero.

En otro orden de cosas, cabe plantearse si ese gestor de viviendas debe procurar o no el mantenimiento de las viviendas o alojamientos, en tanto presta servicios a los inquilinos. En caso afirmativo, debería incluirse en la definición.

También es necesario un gestor -operador lo llama la **letra j**)-, para los usos residenciales comunitarios. Ahora bien, la falta de regulación de esta figura no es tan llamativa, pues esta tipología no está vinculada conceptualmente al régimen de vivienda protegida. Tan es así, que no consta en el borrador ninguna disposición relativa a este uso residencial, ni en cuanto a sus requisitos, ni su promoción, ni su transmisión, ni la posibilidad de que acceda a la protección oficial. La única mención posterior está en el artículo 20, por el que sabemos que pueden construirse en áreas prioritarias de vivienda, y en la disposición adicional primera, que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, dando a entender que podrán ser objeto de protección, sin más. Este silencio debería ser llenado bien en la propia ley, bien en su reglamento.

En la **letra n**), resulta extraño que se enumeren dieciséis colectivos prioritarios, y se añada al final “*Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados*”, sin indicar qué órgano puede realizar esa calificación, ni si basta un acto administrativo o es necesaria alguna norma reglamentaria.

6.3. Artículo 7.2. Además de lo que se dirá en la consideración siguiente, señalamos que no resulta claro el significado de la **letra g**), pues en principio, la Comunidad no “participa” en los procedimientos de adjudicación de viviendas, sino que los regula, y eventualmente, tramita.

Y sobre la **letra i**), consideramos que al decirse al principio del apartado “*en todo caso*”, queda cubierta esta competencia residual.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 9 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.4. Artículo 8.1. Consideramos que en general las competencias enumeradas desenvuelven las que atribuye como propias a los Ayuntamientos el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA en adelante), con la salvedad de las letras f) y g), que se basan en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La **letra f)** se refiere al informe de vulnerabilidad previsto en el artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo de la Ley procesal regula la inadmisión de la demanda en casos especiales, y en el apartado 6.c, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo la causa de inadmisión de las demandas de desahucio presentadas por demandantes con la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, según informe emitido por las administraciones autonómicas o locales. Pues bien, este inciso ha sido declarado inconstitucional por la sentencia nº29/2005, de 29 de enero, por lo que la referencia al informe y a la norma carece de sentido.

La **letra h)** atribuye a los Ayuntamientos la potestad sancionadora en los términos que se establecen en el Título VIII del borrador. A tenor del artículo 106.3, los Ayuntamientos pueden sancionar determinadas conductas tipificadas como infracciones en los artículos 110 y 112. Por ejemplo, las infracciones graves consistentes en *“Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad según lo dispuesto esta ley y demás normativa aplicable”*, o las muy graves tipificadas como *“Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad, generando un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma, con arreglo a lo previsto en esta ley”* o *“El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y aprobadas en desarrollo de la presente ley, afecten a requisitos esenciales de seguridad, solidez estructural, salubridad y protección contra incendios.”* (artículo 110).

Y en materia de viviendas protegidas, las infracciones graves tipificadas en las letras a) a k) del artículo 112.3.

Ante todo, ha de señalarse que *“En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios (...) f) Las potestades de ejecución forzosa y sancionadora”* (artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por tanto, si ostenta competencias propias sobre una materia, podrá ejercer esta potestad en los términos establecidos en las leyes.

Por ello, no consideramos que la novedad, destacada en la MAIN, de reservar ciertas infracciones a la potestad sancionadora municipal en tanto tenga encaje en las ya atribuidas como propias, implique la atribución de una competencia por delegación, ni de una competencia distinta de las propias o las delegadas en el sentido del artículo 7, apartados 3 y 4, de la Ley 7/1985.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 10 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ahora bien, visto el elenco de infracciones cuya sanción se atribuye a los Ayuntamientos, consideramos que no todas dimanan o encajan fácilmente en las competencias propias dadas por el artículo 9.2 de la LAULA:

“Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

a) Promoción y gestión de la vivienda.

b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

c) Adjudicación de las viviendas protegidas.

d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.”

Es el caso de las del artículo 112.3, letras b), f), j) o k), sobre viviendas protegidas.

En todo caso, y dado que en el texto se reserva, novedosamente, a los Ayuntamientos la potestad de sancionar ciertas infracciones, compartimos en parte la observación del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales sobre la necesidad de que la MAIN refleje el análisis de su capacidad de asumir y desarrollar tales competencias.

6.5. Artículos 9 y 14. Se crean en estos dos preceptos, respectivamente, el Consejo Andaluz de la Vivienda y la Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de vivienda.

Encontramos que existe cierta coincidencia de funciones de la Comisión y las del Consejo, cuya composición genérica no difiere apenas. Si bien el artículo 7.bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, solo se refiere a “la acreditación de la no coincidencia de sus funciones y atribuciones con la de otros órganos existentes”, resulta implícito que tampoco deben coincidir las funciones y atribuciones entre los de nueva creación.

No apreciamos duplicidades en sus respectivas funciones, sino una similitud que justificaría una explicación al respecto en la MAIN.

Incidentalmente, señalamos que la MAIN se refiere a la Comisión por el nombre de Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 11 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.6. Artículo 11. Apartados 1, 2, 6 y 7. En el apartado 1 se establece que se constituirá una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. En realidad, esta Bolsa ha sido creada en el artículo 5 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Este precepto tiene gran semejanza con los apartados 1, 2, 6 y 7 del artículo 11 del borrador de anteproyecto, pero no son iguales. Por efecto del principio de temporalidad, la promulgación de la Ley de Vivienda implicará la derogación tácita del Decreto-ley, aunque razones de seguridad jurídica nos hacen recomendar que se incluya una declaración expresa al efecto en la disposición derogatoria.

Sobre la herramienta informática de gestión de la Bolsa, la MAIN también dice que se crea con la Ley. Y, en el apartado relativo al impacto financiero y presupuestario no se refleja ningún dato en relación al Decreto-ley. Entendemos que la MAIN debe reseñar la información necesaria y relevante, que resulte de la implementación del Decreto-ley, en particular si se considera un impacto de la futura ley, o del Decreto-ley.

Apartado 2. Sobre la integración de inmuebles de los patrimonios públicos de suelo en la bolsa de suelo para vivienda asequible se ha de advertir que su destino está predeterminado. De acuerdo con el artículo 52 del TRLS, el suelo ha de destinarse a la *“construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”*, que no son lo mismo que las viviendas asequibles, como resulta claramente del artículo 4 del borrador.

Eso sí, el artículo 129.1 de la LISTA permite que *“Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas [distintas de las protegidas], siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.”*

Pero estas cautelas no están incorporadas al texto que informamos.

Apartado 3. Parece que su ubicación más correcta sería el artículo 7, sobre competencias de las Administraciones.

Apartado 4. Consideramos que debería ser el apartado 3, por referirse a otros bienes que pueden integrarse en la Bolsa, *“previa solicitud de las personas interesadas al Ayuntamiento”*.

Por otro lado, nos llama la atención que se prevea que los particulares dirijan a los ayuntamientos su solicitud de incorporación a la Bolsa. Esta Bolsa parece ser autonómica, en tanto su constitución se encomienda a la Consejería, que impulsará convenios para que los municipios se adhieran a ella, siendo posible consultar la Bolsa a través del portal de la Junta de Andalucía. No se proporciona ningún dato sobre el funcionamiento de la Bolsa, por lo que quizás se prevea que la gestión sea municipal.

Sin embargo, esta indefinición hace conveniente no prever ahora a quien se ha de dirigir la solicitud, dejando todos los aspectos organizativos al futuro desarrollo reglamentario, sea de la Ley o del Decreto-ley.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 12 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Apartado 7. Es el único caso en el que se detecta una mención a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en vez de a la “Consejería competente en materia de vivienda”, que es más correcta.

6.7. Artículo 12. En dos párrafos distintos se refiere que las actuaciones para favorecer la colaboración público-privada se sujetarán a los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y competencia efectiva. Podría entenderse que el párrafo final del apartado 1 no forma parte de la letra e), porque se dice “Todo ello”. No obstante, y como esos principios también se enuncian en el artículo 11.3, puede valorarse su innecesariedad, y, si se estima conveniente mantenerlo, evitar redundancias.

En otro orden de cosas, cabe pensar que las concesiones administrativas o derechos de superficie que puede otorgar la Consejería, conforme a la **letra a)**, no tendrían por objeto “suelo de titularidad de las Administraciones Públicas” en general, sino parcelas, suelo, de la Junta de Andalucía.

6.8. Artículo 14.4. Debe incluirse el principio de representación equilibrada, al modo del párrafo segundo del artículo 9.3.

6.9. Artículo 16. El artículo 12.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, “*La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera*”, el artículo 16 del borrador no contempla un horizonte temporal de vigencia para los planes autonómicos, por lo que no parece necesario hablar de la prórroga.

6.10. Artículo 17. Consideramos que, por su contenido, estaría mejor ubicado después de los planes supramunicipales. O, alternativamente, que el apartado 3 se integre en el artículo 18.

6.11. Artículo 19.6. A tenor del artículo 118.2 de la LISTA, las áreas de gestión integrada “*son ámbitos en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos. Podrán delimitarse por el Plan de Ordenación Urbana o bien por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.*”

Este procedimiento se regula en el artículo 206 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, y no se corresponde totalmente con lo regulado en el artículo 19.4 de este borrador de anteproyecto de ley.

De modo que, si se pretende adicionar otro procedimiento de delimitación, distinto del previsto en la normativa urbanística, en aras de la claridad e integridad del sistema normativo, se recomienda modificar la LISTA en el sentido correspondiente.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 13 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.12. Artículo 20.8. Al permitir el incremento del número de viviendas y de edificabilidad, este apartado recuerda al artículo 82.5 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, donde se dice que “*Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.*”

No obstante, no es exactamente igual el incremento del 20% del número de viviendas con el incremento del 20% de la población. Por coherencia del sistema, deben mantenerse los parámetros dados por la normativa urbanística.

Además, al decirse “*en cada parcela se podrá incrementar*”, se suscita la duda de si el incremento es automático, una vez declarado un ámbito como Área Prioritaria de Vivienda, o si es potestativo, dependiendo de lo que se determine en la declaración.

6.13. Artículo 23. Los dos primeros párrafos de este precepto reproducen, con mínimas variaciones, el tenor del artículo 3 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda:

“1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.”

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 14 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Esas diferencias implicarán que, a la entrada en vigor de la Ley, y a falta de una previsión en la disposición derogatoria, se haya de resolver qué norma aplicar. En caso de existir contradicciones, prevalecerá la ley, por ser posterior. Y en lo que no se contradiga, podría seguir aplicándose el Decreto-ley, generándose una duplicidad de cuerpos legales, que no es lo deseable, en tanto la ley puede asumir todo el régimen del Decreto-ley.

Por lo que, además de insistir en que la disposición derogatoria de este anteproyecto determine los artículos del Decreto-ley que no hayan de subsistir, se coordinen ambos textos, para unificar el régimen jurídico necesario.

Vemos además que tanto el Decreto-ley como el artículo 23, se refieren a “*los instrumentos de planeamiento vigentes*”. Se da a entender que la previsión que nos ocupa no es extensible a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación, y por tanto entrada en vigor, se produzca después de la entrada en vigor de sendas normas.

Si bien ello en el Decreto-ley no supone mayor problema, por las razones de extraordinaria y urgente necesidad que lo han de justificar, en una ley sí puede generar dudas jurídicas. Por lo que se recomienda valorar el significado y alcance de esta norma, en sí misma y en relación con el Decreto-ley 1/2025.

Esta consideración es extensible al **apartado 2**, donde se dice “*en los mismos términos establecidos en el apartado anterior*”.

Cabe añadir, para el **apartado 5**, que su dicción posibilita el efecto perverso, en cuanto claramente contrario al tenor de los apartados 2 y 3, que las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales privados se descalifiquen, al cabo de un tiempo. En tal caso, no solo se pierde la vivienda o alojamiento protegido, sino también la dotación que se hubiera podido implantar en esa parcela. Recordamos a estos efectos que las dotaciones no son sino una consecuencia necesaria de los principios constitucionales de utilización del suelo de acuerdo con el interés general y participación en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En el **apartado 4**, creemos que es de mejor técnica jurídica decir que “*los entes instrumentales pertenecientes al sector público local, en la forma prevista en la legislación de régimen local, podrán ejecutar las actuaciones sobre suelos dotacionales públicos*”. Con independencia de esta precisión, se suscita una duda sustantiva, pues dicha previsión puede estar limitada a los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 23, o tener mayor calado, refiriéndose a cualquier ejecución de actuaciones urbanísticas, en cuyo caso debería incorporarse a la LISTA.

6.14. Título III. Con carácter general, y sin perjuicio de ciertas observaciones concretas, este Título genera dudas sobre su sentido y finalidad.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 15 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por un lado, parece establecer un marco general de medidas de fomento de la rehabilitación (artículos 32, 33, 34, 36); por otro, podría querer desarrollar normas urbanísticas, como el deber de rehabilitación del artículo 144 de la LISTA, o las Áreas de Gestión Integrada en el ámbito de la rehabilitación (artículos 118 de la LISTA, 256 y siguientes de su Reglamento. Pero también aparecen otras figuras, como las obras de redistribución y mejora (artículo 39), que podría guardar relación con la rehabilitación si se atiende a su contenido, pero no si nos fijamos en la ubicación sistemática.

La falta de estructura interna de este Título y un cierto desorden expositivo dificultan comprender adecuadamente esta regulación, siendo necesaria su revisión para dotarla de mayor claridad, dividiéndolo en los capítulos necesarios, reordenando sistemáticamente los artículos para dotarlo de mayor coherencia y facilitar su comprensión e interpretación.

6.15. Artículo 35.1. No se comprende qué es la “ordenación” a que se refiere este precepto. Si se refiere a la iniciativa para delimitar y declarar un Área de Gestión Integrada, debe no solo decirlo expresamente, sino también incardinar el precepto después del relativo a tales Áreas.

Si se refiere a la posibilidad de instar actuaciones de rehabilitación sin constituir las, se plantea la duda de por qué han de ser “ordenadas”, en particular por propietarios y titulares de derechos, comunidades y mancomunidades de vecinos, que simplemente pueden ponerse de acuerdo.

También podría referirse a una orden de ejecución de obras de rehabilitación, al amparo del artículo 144 de la LISTA, aunque ello no engarza bien con el apartado 2 del mismo artículo.

Siendo varios los posibles sentidos de la norma, es palmaria la necesidad de aclararlo.

6.16. Artículo 37.3. Se dice en este párrafo “*Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda y chabolismo podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. Podrán ser declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana .*”

Probablemente se quiera posibilitar la declaración de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, regulada en el artículo inmediatamente siguiente, además de en la LISTA. A esta conclusión llegamos porque las “zonas prioritarias de actuación” no se mencionan en ningún otro precepto del borrador, ni en la LISTA, por lo que tal declaración resultaría inane.

6.17. Artículo 38. Aquí no hay duda de que se incide en una materia que ya cuenta con normativa propia, que cabe entender suficiente, dada por la LISTA y su Reglamento. Sin embargo, existen ciertas contradicciones, que, en nuestra opinión, deben ser resueltas dando preferencia al régimen de la LISTA.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 16 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por un lado, la definición dada en el **párrafo 1** debe procurarse que se acerque más a la que resulta del artículo 118 de la LISTA.

En cuanto a la delimitación, **según el párrafo 4**, se hará mediante acuerdo municipal, con trámite de información pública e informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda; sin embargo, el artículo 118 de la LISTA dispone que la delimitación de las Áreas se haga bien “*por el Plan de Ordenación Urbana o bien por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución*”, precisando el artículo 258 del Reglamento que pueden contener las delimitaciones los instrumentos de ordenación urbanística general, para las áreas que puedan delimitarse en suelo rústico; los Planes de Ordenación Urbana; los Planes Especiales y Planes Parciales; los instrumentos de ordenación territorial, para la gestión y desarrollo de operaciones singulares de carácter estructurante o interés supralocal. El procedimiento de elaboración de estos instrumentos está ya establecido, aunque no tenemos objeción a que se introduzca como preceptivo el informe antes dicho.

Es más, también el artículo 258 permite a la Junta de Andalucía realizar la delimitación, no solo a los Ayuntamientos.

En el **apartado 5**, resulta incoherente que se establezca que la ejecución de las Áreas se “podrá” aplicar el artículo 118 de la LISTA. No creemos que este precepto sea potestativo.

Por último, recordamos que las Áreas de Gestión Integrada están sujetas a organización consorcial (artículo 263 del Reglamento de la LISTA), surgiendo dudas de como relacionar estos consorcios con la mesa técnica pluridisciplinar a la que se refiere el **párrafo 6**. A este respecto, hemos de recordar además la aplicabilidad de las normas sobre creación de órganos administrativos, ya sean con facultades decisorias o consultivas (artículo 22 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, 89 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía).

6.18. Artículo 39. Lo dicho en general para el Título III es aplicable en particular a este artículo, en lo que a la división en párrafos se refiere.

Sobre el contenido deben hacerse varias matizaciones.

E el primer párrafo, no estimamos correcto referirse a la “normativa civil vigente”, pues puede originar dudas sobre cuando debe estar vigente. Lo obvio, vigente a la fecha de adoptar el acuerdo de redistribución, no necesita de aclaración.

Además, también en este párrafo se dice que la redistribución de la división horizontal puede hacerse “*mediante la división de viviendas existentes en nuevas viviendas de menor tamaño, o al contrario agregar unidades que permitan viviendas más amplias y que persigan satisfacer las necesidades de los propietarios*”.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 17 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Hemos de señalar que la normativa registral ofrece claros conceptos de división, segregación, agregación o agrupación de fincas (artículos 45 a 48), y que estos conceptos tienen además trascendencia tributaria. Por lo que debe valorarse si es esencial en la norma hablar de división y agregación, o si se puede prescindir de ese inciso en concreto.

Sobre el segundo párrafo, donde se dice que “*se podrá proponer a la administración local el proyecto de redistribución de viviendas*”, tenemos la duda de si ese proyecto se propone en el momento y a los efectos de solicitar la licencia de obras o la de división horizontal. Es necesario aclarar este párrafo.

En el párrafo tercero, donde no se ha intentado trasladar el tenor literal del artículo 18.4 del TRLS, por lo que más correcto decir “*Con sujeción a lo establecido en el artículo 18.4*”.

Por último, en el párrafo cuarto se ha de corregir la discordancia gramatical de número, donde se dice “*siempre que las condiciones ... lo permita*”

6.19. Artículos 41 y 42. Se enmarcan en un Capítulo titulado “Medidas de fomento”, que resulta incoherente con el contenido, de ambos, que versan, respectivamente, sobre medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de viviendas y medidas para la eliminación de la sobreocupación.

6.20. Artículo 41. Tampoco su título se corresponde con el contenido del precepto, pues el asesoramiento previsto en el apartado 1 no tiene alcance disuasorio.

Por otro lado, el párrafo 2 es susceptible de mejora técnica, si bien previamente hemos de señalar que el delito de allanamiento de morada sanciona a quien “*sin habitar en ella, entrare en morada ajena*”, no solo a quien “*se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador*”, por lo que podría resultar desproporcionado imponer la prohibición de ser adjudicataria a la persona que sólo haya entrado en una casa ajena sin permiso de su titular o autorización judicial, ni intención de permanecer en ella.

Esto es extensible al artículo 54.2.g, que aplica este precepto.

6.21. Artículo 42. Los **apartados 1 y 2** reproducen innecesariamente la definición dada en el artículo 4.g del mismo borrador.

6.22. Artículo 43.4. El artículo 439.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil también ha sido declarado inconstitucional por la sentencia nº29/2005, de 29 de enero.

6.23. Artículo 44. Tanto el **párrafo 1 como el 4** dicen que el sistema implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información tratada. Elimínese donde no proceda.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 18 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Sobre el **párrafo 2, letra g)** se recuerda que las personas son víctimas de violencia de género, no objetos.

En la **letra f)**, debe decirse “asesoramiento a”.

6.24. Artículo 45.3.e. No se entiende el significado de la excepcionalidad a que se refiere este precepto.

6.25. Artículo 50.3. En este artículo se relacionan los requisitos para solicitar la inscripción en el novedoso Registro de Agentes inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Ahora bien, si los dos primeros requisitos lo son para obtener la inscripción (título o capacitación y especialización), el tercero no solo debe concurrir con la solicitud de inscripción, sino que a todas luces debe mantenerse una vez obtenida, durante el ejercicio profesional.

Por otro lado, el último de los requisitos ofrece dudas sobre su alcance. Como la inscripción puede obtenerse acreditando la experiencia adquirida en el ejercicio profesional durante cuatro años anteriores, el apartado puede significar que en ese periodo anterior no se hayan generado los antecedentes penales; pero también puede significar que la comisión de delitos después lleva consigo la exclusión del registro.

Además, la expresión “*delitos cometidos en el ejercicio de la actividad inmobiliaria*” es excesivamente amplia. Puede abarcar, si se comenten durante las actividades de intermediación, desde la conducción temeraria a los atentados contra la libertad sexual, pasando por la administración desleal o apropiación indebida, que inciden más directamente en la infracción de deberes propios de la actividad profesional.

6.26. Artículo 52. Los apartados 2 y 3 deberían ser, respectivamente, el 1 y el 2. Lo que dice el apartado 4 es repetición del 1.

6.27. Título V, sobre vivienda protegida. En este Título se contiene la totalidad del régimen jurídico sustantivo de las viviendas protegidas, desde las personas que pueden optar a ellas, hasta la descalificación. Recoge los requisitos que ya son tradicionales, de la limitación de rentas de los destinatarios, las ayudas a la adquisición (cuya concreción se deja a los planes de vivienda), la limitación de la posibilidad de transmisión, el derecho de la Administración a la adquisición preferente, la calificación, etc.

No obstante, llama la atención que algunos preceptos se refieran solo a la vivienda protegida, y otros a las viviendas y alojamientos protegidos -incluso la denominación de los Capítulos incurre en ello, vid. Capítulos I, IV y V-, suscitándose la duda de si el régimen de este Título, pensado en esencia para las viviendas que constituyan residencia habitual permanente, es aplicable en su totalidad a los alojamientos protegidos (artículo 4.i), o solo será aplicable cuando se mencionen expresamente los alojamientos.

Como ya anticipamos, tampoco aparecen mencionadas las viviendas de uso residencial comunitario (artículo 4.j), una interesante modalidad de vida comunitaria cuya gestión se reserva a un único operador. Si bien en

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 19 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



reforma del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se da a entender que podrán ser objeto de protección, no se dedica a su régimen diferencial ninguna disposición.

Por ello, se recomienda introducir un precepto que aclare estas cuestiones en el Capítulo I.

6.28. Artículo 53.3. Sin perjuicio de lo que se dirá sobre la técnica legislativa, queda claro que la vivienda ha de destinarse a residencia habitual y permanente de las personas adjudicatarias. Lo que nos lleva a señalar de nuevo que los alojamientos en régimen de alquiler, o las viviendas y alojamientos dotacionales, cuyo uso por definición es rotatorio, parecen quedar fuera del régimen de viviendas protegidas. Esto no parece lógico, pues la protección oficial no conlleva solo limitaciones y restricciones, sino también beneficios, en particular de orden fiscal (vid. arts. 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, 73 y 103 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), a los cuales no podrían acceder si no están sujetos a un régimen de protección establecido normativamente.

6.29. Artículo 54. Se sugiere valorar si es adecuado traer a este precepto el listado de colectivos prioritarios, en vez de insertarlo en el artículo 4 sobre definiciones.

En el **apartado 1**, bastaría una remisión a los requisitos de cada programa del plan de vivienda, sin necesidad de mencionar los “ingresos limitados”. Es necesario señalar que, si bien los colectivos prioritarios se definen en el artículo 4, no existe tal definición para las “personas de especial protección”.

En el **apartado 2, las letras a) y b)** podrían unificarse como un solo requisito, combinando la percepción de ingresos familiares que dificulten el acceso a una vivienda en el mercado libre, y no superen el importe determinado en el programa del plan de vivienda correspondiente, sin utilizar el concepto de “ingresos mínimos”, que parece referirse a un suelo, unos ingresos que no bajen de una cierta cifra.

Resulta difícil determinar a qué tipo de actuaciones se refiere el **apartado 3**. Debe revisarse tanto su redacción como su ubicación, pues aparentemente no regula requisitos o condiciones sobre los destinatarios.

6.30. Artículo 55. Sugerimos una redacción más simple para la primera frase del **apartado 1**, similar a “*La duración del régimen de protección se establecerá para cada programa bien en el Plan de Vivienda y Suelo que lo establezca, o en el Acuerdo del Consejo de Gobierno en el caso del apartado 6 del artículo 16 de la presente ley.*”

El **apartado 2** tiene un ámbito de aplicación superior al temporal, pues abarca todas las prohibiciones y limitaciones derivadas de la calificación. Por ello, debería constar en el artículo 53, sin perjuicio de que se reproduzca la parte necesaria en éste, a fin de que cobre sentido lo previsto en el apartado 3.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 20 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.31. Artículo 59. Los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, que rigen la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas, deben mencionarse al principio del **apartado 1**.

Resulta del **apartado 5** que los ayuntamientos regularán la selección y adjudicación de viviendas protegidas mediante ordenanza municipal, obviamente inspirándose en los principios antes dichos. Sobre tal previsión surgen varias preguntas. La primera es obvia, y se refiere a si esta regulación afectará también a las viviendas de las que sea titular la Junta de Andalucía.

La segunda, si es obligatorio dar prioridad en las ordenanzas al listado priorizado de demandantes a que se refieren los apartados 1 a 3.

La tercera, si los planes de vivienda y suelo, municipales, supramunicipales y autonómicos, pueden incidir en los procesos selectivos, según los distintos programas.

La cuarta, qué régimen de selección se aplicará si algún ayuntamiento no ha aprobado una ordenanza, pero existen viviendas protegidas a adjudicar en su término.

Sobre los procesos selectivos, el informe SSCC 2025/5 contiene unas observaciones que compartimos plenamente y traemos a colación aquí, no tanto porque el régimen del Decreto-ley 1/2025 se traslade al borrador, sino porque falta en el borrador la previsión de los aspectos a que se refiere:

“Igualmente, al tratarse de un procedimiento del que se derivará la adjudicación de viviendas protegidas y, por ende, manifestación de una potestad pública, habría de tenerse en cuanta (sic) respecto de la tramitación de dicho procedimiento la reserva funcional funcional establecida en los artículos 9.2 del EBEP y 15 de la Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función Pública de Andalucía, y, a su vez, consagrada por la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Por ello, a juicio de este letrado, la configuración del procedimiento prevista en el artículo 4, en el que entre otras (sic) aspectos, i) se prevé que la convocatoria se efectúe directamente por el promotor de la vivienda (que puede ser una persona privada y, por ende, no sujeta al principio de objetividad e imparcialidad que ha de regir la actuación administrativa), introduciendo los requisitos concretos de acceso y las garantías adicionales que se consideren adecuadas; ii) que sea dicho promotor el que publique la convocatoria en los boletines oficiales, iii) que sea dicho promotor quien acredite la recepción y de fe de la fecha y hora de presentación de las solicitudes, con la relevancia que ello pudiera tener para la adjudicación; iv) que sea dicho promotor quien inicie el procedimiento de preadjudicación, acreditando los requisitos exigidos; podría no ajustarse o, al menos, comprometer, la aplicación tanto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia como de la reserva funcional antes citada, pudiendo entenderse que la intervención de una persona privada en la tramitación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas sobrepasa o va más allá de meras funciones o actuaciones preparatorias, instrumentales, materiales, técnicas, auxiliares o de apoyo.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 21 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



A mayor abundamiento, habilitándose al promotor de vivienda protegida para la recepción de las solicitudes y el inicio del procedimiento, surgen dudas no resueltas en la configuración del procedimiento dada en el actual artículo 4, como sería, por ejemplo, y a título ilustrativo, las relativas a quién ha de realizar los trámites de dicho procedimiento, quién ha de requerir a los solicitantes para que subsanen su solicitud o quién ha de efectuar las posibles notificaciones que hayan de llevarse a cabo durante la tramitación de dicho procedimiento.”

Por último, nos remitimos a las observaciones de técnica legislativa que se hacen en la consideración Séptima.

6.32. Artículo 60. En el **apartado 1**, debe añadirse a la definición de los registros municipales que son el instrumento básico de gestión de los procesos selectivos.

Los **apartados 3 y 5** deben ser correlativos. Además, en ellos se distingue entre declaración responsable para la inscripción y actualización de información, y comunicación previa de que no se ha producido ninguna alteración. El artículo 69 de la LPACAP, define ambas figuras:

“1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

(...)

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.”

Debe valorarse cuál de las dos técnicas es la más adecuada, si la declaración responsable, que se limitaría a afirmar que se cumplen los requisitos legales y reglamentarios, o la comunicación, que reseña los datos relevantes para el acceso. Si bien carece de sentido jurídico que, cuando los datos no se han alterado, se haga una comunicación.

Si se optara por una declaración responsable, proponemos para el apartado 5 una redacción similar a la siguiente:

“Cada dos años, las personas inscritas en los registros municipales realizarán una nueva declaración responsable, en la que manifestarán su intención de permanecer inscritos, y actualizarán la información

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 22 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



registrada, tanto sobre ellos mismos como de la unidad de convivencia en la que se integren. De no haberse producido ninguna alteración, se hará una declaración responsable afirmándolo así. Las inscripciones no actualizadas en el sentido antes expuesto serán canceladas.”

6.33. Artículo 61.3. Si bien la finalidad que se persigue con este apartado es muy loable, tal y como se ha previsto introduce gran incertidumbre en varios aspectos del derecho de propiedad inmueble. Por un lado, no se determina a que efectos no computarán como edificabilidad esas superficies.

La edificabilidad se tiene en cuenta a la hora de otorgar una licencia de construcción (artículo 138.1.b de la LISTA) o de la valoración del suelo tanto a efectos de la expropiación forzosa (artículo 37 del TRLS) como hipotecarios (artículo 18 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), sin olvidar los efectos urbanísticos en cuanto a la equidistribución de beneficios y cargas (artículo 92.1, 107 de la LISTA) y las cesiones obligatorias que se calculan sobre la edificabilidad (artículo 18.1.a y 18.2 TRLS).

La incertidumbre a la que nos referimos, por oposición al principio de seguridad jurídica, es la que se suscita porque impide conocer la edificabilidad de una parcela destinada a viviendas de protección oficial, a viviendas libres en áreas prioritarias, o de uso dotacional público o privado. Y ello porque la superficie de los elementos comunes o de las terrazas, no se conoce hasta la elaboración del proyecto técnico.

Ciertamente, se menciona un límite, pero se deja ese límite al desarrollo reglamentario de la Ley, y no hemos encontrado que la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas lo establezca.

Por otro lado, no contiene salvaguardias frente a la posibilidad de que elementos configurados en el proyecto como comunes, por ejemplo, salones comunitarios, espacios destinados a lavandería comunitaria, u otros similares, al cabo de cierto tiempo, alteren su carácter y se conviertan en viviendas.

Además de estas incertidumbres, nos ofrece dudas la constitucionalidad de que se soslaye el cálculo sobre una edificabilidad cierta, de las cesiones obligatorias y la participación equitativa en los beneficios y cargas de la urbanización, dado el tenor de la legislación básica.

6.34. Artículo 63.3. Jurídicamente, el vicio de nulidad afecta al acto en su esencia, impidiendo que este produzca efecto alguno. Por ello, resulta extraña una declaración de nulidad temporal, *“mientras que (sic) persista la obligación de destinar el suelo a vivienda o alojamiento protegido”*.

Por otro lado, existiendo varios preceptos a lo largo del texto que contemplan el incremento de edificabilidad, cabe plantearse si ese incremento -y singularmente el previsto en el artículo 62.3- es susceptible de valoración económica a la hora de su transmisión o no. De no serlo, la persona transmitente, sea una Administración o un particular, no podrá aprovechar tal incremento, que sí patrimonializaría la adquirente.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 23 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.35. Artículo 64. De los apartados 2 a 5 de este precepto, entendemos que la calificación provisional se tramita coordinadamente con la licencia de obras, o su modificación. Esto es, se solicitan simultáneamente, sobre la base del mismo proyecto de edificación; y se resuelven también simultáneamente, en el mismo plazo. Además de existir el efecto común del silencio desestimatorio.

Sin embargo, no siempre será necesaria una licencia urbanística, y el **apartado 4** contempla la posibilidad de obras a realizar bajo el régimen de declaración responsable. En este caso, la calificación se tramitará independientemente, pues no hay un procedimiento de otorgamiento o modificación de licencia en el que integrarse.

Por ello se tiene la duda de si ese apartado 4 regula precisamente el procedimiento de calificación provisional cuando el título habilitante es una declaración responsable.

Además, se puede simplificar el segundo párrafo de ese apartado, diciendo *“En el plazo de un mes desde su emisión, el promotor remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda la calificación provisional obtenida, acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable que habilite la edificación”*.

A la inversa, el **apartado 6** solo contempla el título habilitante de la declaración responsable de ocupación para la obtención de la calificación definitiva, cuando pudiera ser necesaria una licencia, por ejemplo, en el supuesto del artículo 291.f del Reglamento de la LISTA.

Técnicamente, en el **apartado 7** debería seguirse el tenor del artículo 29.2 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que se refiere a la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información necesaria de las declaraciones responsables.

Y también aclarar el supuesto contemplado cuando habla de *“las actuaciones ejecutadas al amparo de la misma”*, que contravengan la normativa sobre vivienda. No queda claro si *“la misma”* es la calificación definitiva o la declaración responsable.

En el **apartado 8** produce cierta perplejidad que se contemple la emisión de una certificación registral para enviarla a la Consejería, reseñando la práctica de la anotación de la calificación definitiva, pero se conceda un plazo de dos meses, sin duda desde la práctica de la anotación, para que el Ayuntamiento deje sin efecto la declaración responsable que posibilitó la anotación.

La perplejidad se debe a que el ayuntamiento no recibe la certificación registral, por lo que ignora que se haya realizado la anotación, y cuándo. Por otro lado, la Consejería no tendrá conocimiento de esa posible cancelación de la anotación, si el Ayuntamiento ha dejado sin efecto la declaración responsable, porque no se contempla que ésta sea comunicada.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 24 / 50
VERIFICACION	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por lo que se recomienda revisar este mecanismo de seguridad, para que cumpla la finalidad que se pretende.

Desde el punto de vista técnico jurídico, se recuerda que la legislación hipotecaria configura un asiento denominado “anotación preventiva”

El **apartado 9**, tal y como está redactado, dificulta la obtención de financiación para la promoción de viviendas protegidas, que habitualmente se garantiza con hipoteca -derecho que se constituye por su inscripción registral- sobre la edificación en construcción, lo que no es posible si no se otorga la escritura correspondiente, título formal necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad. En otro orden de cosas, se advierte que, si se ha otorgado escritura de obra nueva en construcción, la constancia de su terminación se realiza en acta notarial, no siendo imprescindible otra escritura.

6.36. Artículo 70. A falta de un precepto general que así lo establezca, recomendamos que se especifique que estos derechos y obligaciones también corresponden a los adjudicatarios de alojamientos protegidos, o que se determinen cuáles sean los suyos, agregando el apartado pertinente.

En el **apartado 2**, la redacción es confusa. Cabe entender que el supuesto de hecho consiste en la manifestación de la voluntad de la adjudicataria de una vivienda de extinguir el arrendamiento a su vencimiento, sin disfrutar de las prórrogas que la legislación pudiera prever, o antes del vencimiento del plazo. Consideramos que es suficiente para dejar esto claro decir “*en caso de la que la persona arrendadora manifieste su voluntad de extinguir el contrato de arrendamiento de una vivienda protegida ...*”.

La consecuencia jurídica que este precepto anuda a tal declaración de voluntad es que la vivienda queda disponible para su adjudicación a otra persona. Adjudicación que requerirá del correspondiente proceso selectivo, en el que el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida juega un papel esencial, como resulta del artículo 60 del borrador. Pero la vivienda no se pone a disposición del Registro, porque el Registro -entendido como servicio- no selecciona; selecciona la propietaria del inmueble entre las personas que cumplan los requisitos, en base a los datos que resulten del Registro.

6.37. Derechos y obligaciones del arrendatario. La adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos puede transmitir la propiedad, el arrendamiento o el derecho de uso. Sin embargo, no existe en la ley el régimen jurídico del arrendamiento, ni del arrendamiento con opción de compra⁶, ni de la cesión de uso. Éstas son relaciones jurídicas complejas, que por su prolongación en el tiempo generan derechos y obligaciones adicionales a los del artículo 70: pago de renta, repercusión de gastos de comunidad y tributos, soportar y

⁶ Por Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, lo que no equivale al régimen jurídico completo del arrendamiento con opción de compra.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 25 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



costear obras necesarias o mejoras, prórrogas, causas de extinción, ejercicio de la opción de compra o adquisición preferente en caso de enajenación del edificio, ...

Nada de ello está presente en la Ley, ni siquiera por remisión a un desarrollo reglamentario o a los programas de los planes de vivienda.

6.38. Artículo 76.4. Regula el acceso a la propiedad de una vivienda protegida, por ejercicio de la opción de compra del arrendatario. Por ello, no tiene correcto encaje en la sección y el artículo relativos a los sucesivos contratos de arrendamiento.

6.39. Artículo 77. Por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se adoptan y prorrogan determinadas medidas en diversos ámbitos, entre ellas de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea sobre regulación de las modificaciones estructurales. Su artículo 1 enumera cuales son las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles: transformación, fusión, escisión y cesión global de activo y pasivo.

Estas mismas operaciones se contemplan como modificaciones estructurales de otros tipos de sociedades como las cooperativas (artículos 75 y ss. de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre), o, con ciertas salvedades, entidades como las fundaciones (artículo 30 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre).

El precepto se refiere a que la fusión y la absorción⁷ no requieren autorización administrativa para la transmisión de viviendas protegidas, y tampoco el aumento de capital, que no es una modificación estructural.

Quedan fuera de esta excepción la escisión, cesión global de activo y pasivo y la transformación.

Las modificaciones estructurales se caracterizan porque no hay transmisión, en su sentido más jurídico-técnico, sino sucesión universal, esto es subrogación personal. O, en el caso de la transformación, ni siquiera sucesión, porque la personalidad jurídica se mantiene, aunque bajo otra forma.

Por otro lado, no se hace referencia a la disolución y liquidación de las entidades. La disolución implica la extinción de la personalidad jurídica de una entidad, que a partir de ese momento, sólo puede realizar los actos que estén encaminados a la liquidación de las operaciones previamente acordadas y pendientes, y al

⁷ La fusión es una modificación estructural que tiene dos modalidades, fusión propiamente dicha (dos o más entidades se extinguen, transmitiendo en bloque todo su patrimonio a otra de nueva creación) y fusión por absorción (una o más entidades se extinguen, transmitiendo en bloque todo su patrimonio a otra preexistente).

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 26 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



reparto de su capital. Algunas causas de disolución operan automáticamente, como el vencimiento del plazo de constitución; otras son impuestas por ley, como ciertas reducciones del patrimonio de las sociedades de capital o las que se imponen en los procesos concursales.

La disolución conlleva la liquidación del patrimonio de la entidad, que puede suponer ventas para hacerlo líquido, adjudicaciones a socios o traspasos a las Comunidades Autónomas por razones sociales (fondos de las cooperativas, patrimonio de las fundaciones).

Tampoco la liquidación se contempla como una operación exenta de autorización, en ningún caso.

Esta larga exposición sirve para introducir una duda, la de si este precepto plasma correctamente la finalidad de la excepción y los supuestos en que deba tener lugar, y de si en los casos en que no existe transmisión sino sucesión universal, los derechos de tanteo y retracto operan.

6.40. Artículo 78. Se ha adaptado a las observaciones realizadas por el Consejo General del Poder Judicial, eliminando toda comunicación de los órganos judiciales, si bien surgen algunas dudas sobre la interpretación del precepto.

En el **apartado 1** se dice: *“con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar (...) su intención de realizar dicha operación”*.

No queda claro, en relación a los procedimientos de ejecución extrajudicial, cuándo debe realizarse la comunicación, si antes de iniciar la ejecución, o si antes de que se realice la adjudicación al mejor postor. Ahora bien, si lo que el precepto contempla es sólo la posibilidad de adjudicación a la entidad acreedora, se ha de advertir que queda fuera del ámbito de este precepto -y por tanto del derecho de tanteo- la adjudicación a personas físicas que no cumplan los requisitos para ser propietarios de viviendas protegidas.

El mismo apartado añade: *“Se exceptúa de esta obligación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública”*. Si la titularidad de la vivienda es pública, los titulares han de ser Administraciones públicas o entes de su sector instrumental.

Si la intención es que no opere el derecho de tanteo ni a favor de la Administración autonómica ni de una Administración municipal, cuando otra Administración o entes del sector público adquieran por dación en pago o ejecución extrajudicial una vivienda protegida, debe establecerse la excepción al derecho, no a la obligación de comunicar la adquisición. Si el derecho de tanteo se reconoce, y puede ejercerse, pero no existe obligación de comunicar, conviene expresarlo de forma más directa.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 27 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los apartados 1 y 2 se refieren al derecho de tanteo. Pero en el 3 se hace además referencia al retracto. Se estima necesario **añadir un apartado** en que se establezca cuando opera el retracto, siquiera sea por remisión al artículo 81.

6.41. Artículo 80. En el **apartado 1**, procede declarar la existencia de estos derechos, no referirse a su ejercicio, que es objeto de artículo 81.

Se plantea la duda de si la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía puede ejercitar esos derechos o no, dado que la referencia a las entidades públicas instrumentales se limita a las que “dependan de los mismos”, o sea, los Ayuntamientos.

Al final del apartado, en vez de referirse a “sus disposiciones reglamentarias” conviene remitirse al desarrollo reglamentario de la Ley.

En el **apartado 2** se declara la preferencia de la administración municipal, en caso de que ambas Administraciones decidan ejercerlo. Conviene que se establezca un mecanismo de comunicación interadministrativo, para evitar disfunciones, teniendo en cuenta la forma de ejercicio del derecho regulada en el artículo 81.5.

6.42. Artículo 81. Elimínese el **apartado 1**, renumerando el resto de apartados. El **apartado 2** debe revisarse, pues solo añade a lo dispuesto en los artículos 78 y 80, que existe un derecho de retracto, pero no los casos en que se puede ejecutar.

En el **apartado 3**, parece que se ha obviado que a los Ayuntamientos también se les reconoce el derecho, en los mismos términos que a la Consejería. Advertimos, además, que el supuesto de hecho del retracto es no solo limitado, sino potencialmente litigioso.

Efectivamente, se limita el retracto al caso de que *“la persona adquirente de la vivienda protegida haya incurrido en falsedad sobre los datos facilitados, que hayan sido determinantes para la adquisición de la vivienda por carecer de las condiciones necesarias para ser destinatario de vivienda protegida”*.

La falsedad implica una voluntad de engaño, que no resulta patente por elementos objetivos. Pueden producirse errores de interpretación de los requisitos, u omisiones involuntarias que no suponen per se la falsedad, sino la incorrección de la información. Por lo que se sugiere valorar si además de en casos de falsedad, puede operar el retracto cuando se comuniquen datos inexactos o erróneos.

En el **apartado 4** debe establecerse cómo y cuándo puede ejercitarse el tanteo. Recordemos que el artículo 73 se limita a establecer la necesidad de autorización, pero no encontramos en los artículos 73 ni 81 que se

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 28 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



establezca un tiempo de espera para posibilitar el tanteo, ni un plazo para que las Administraciones comuniquen su decisión de ejercerlo. Ese plazo sí se contempla, sin embargo, en el artículo 78.

En el **apartado 5**, sugerimos que se diga que “*Al ejercer los derechos de tanteo o retracto, la Administración podrá designar una persona adjudicataria de la vivienda protegida, que adquirirá la vivienda protegida. A tal fin, la Administración actuante solicitará al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio donde se ubique la vivienda protegida, que facilite un listado priorizado de demandantes del ámbito territorial donde se ubique la misma. Reglamentariamente podrá establecerse otro proceso para la selección de los adjudicatarios.*”

En el **apartado 6** consideramos que es más correcto referirse a la Administración, en vez de al “*órgano competente que decida ejercitar el derecho*”; es evidente que la decisión la adopta el órgano competente de la Administración autonómica o municipal, pero la decisión siempre es de la Administración.

No sabemos si es un error de numeración o de redacción, pero la versión del texto que informamos carece de un “apartado siguiente”, sino un párrafo siguiente, dentro del apartado 6.

En cuanto al descuento sobre el precio, nos corresponde hacer dos advertencias sobre posibles dificultades del mecanismo previsto. Por un lado, porque no concebimos cómo conciliar la consignación y el depósito con el descuento -en rigor, retención de parte del precio⁸-.

Por otro lado, la “cancelación económica” de las cargas y gravámenes efectivamente incluye el pago al acreedor de las cantidades pendientes de pago por principal, intereses u otros conceptos debidos, pero no el coste de su cancelación formal -en esencia, gastos notariales, registrales y tributarios-.

6.43. Título VI y artículo 83. La denominación del Título VI es “*Infraestructura residencial de gestión pública*”. El artículo 83 se denomina “*Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública*”. El apartado 1 (en realidad, único, dado que no hay apartado 2, error que debe rectificarse), dice que “*La infraestructura residencial de gestión pública o concertada podrá estar integrada*” los que relaciona.

Ningún otro precepto del Título VI vuelve a referirse a la Infraestructura Residencial de Gestión pública, y en realidad, el Título se dedica a regular los parques públicos de vivienda en Andalucía. Es más, el borrador solo menciona la Infraestructura Residencial de Gestión pública en la exposición de motivos y en el artículo 7.3, donde se dice que “*Corresponden a la Agencia Pública empresarial en materia de vivienda como ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo, (...) en particular (...) la administración y*

⁸ Efectivamente, esa cantidad forma parte del precio, a todos los efectos, como el integrar la base imponible del impuesto que grave la transmisión, solo que la parte vendedora no lo percibe en metálico, sino por desaparición de su pasivo.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 29 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



gestión del parque público de viviendas de titularidad autonómica y de la infraestructura residencial de gestión pública definida en la presente ley”.

De modo que el artículo 83 crea una institución jurídica huérfana de contenido, en tanto puede existir o no (“*podrá estar integrada*” implica que ninguno de los bienes relacionados han de integrarse obligatoriamente en ella), carente de regulación y de efectos.

A ello se suma que incluye la infraestructura residencial “de gestión concertada”, que ni forma parte de la denominación del Título VI, ni de la del propio artículo 83.

Ahora bien, si la referida “Infraestructura Residencial” no es tanto una figura jurídica, sino un concepto estadístico, con una finalidad informativa puramente fáctica, podría incorporarse al artículo 4 de la Ley, al artículo 15 o al 58, con los que tendría concomitancias.

Por lo que este Título debería cambiar su denominación, y en su caso, dividirse en capítulos de contenido homogéneo.

Abundando en este aspecto, consideramos que los artículos 84 a 95 facilitarían la comprensión de la normativa si se ordenaran de modo sistemático, e incluso estableciendo secciones dentro de un eventual capítulo relativo a los parques públicos de viviendas, regulando sucesivamente los aspectos generales y comunes (definición, financiación, principios de gestión), específicos del parque autonómico (inventario y evaluación, artículos 91 y 92), constitución de derechos sobre los suelos (artículos 84 y 86), y derechos y obligaciones de los adjudicatarios (artículos 87, 90, 93 a 95). Y dentro de cada sección, procurando ir de lo general a lo particular (v. gr., selección y derechos generales de las personas usuarias deben anteceder a la regulación del acceso a la propiedad).

Además, se añade que del conjunto de disposiciones, y más en concreto de los artículos 87 y 90, se da a entender que el destino preferente de las viviendas que compongan los parques públicos el de su cesión en regímenes que concedan el derecho, real o no, de uso, aunque quepa la venta a los arrendatarios.

Esto debería explicitarse en alguno de los preceptos, al ser una característica muy relevante. Así convendría indicarlo en la finalidad de los parques, en el propio elenco de derechos y obligaciones debería figurar el deber de entregar la vivienda o alojamiento al término del plazo correspondiente, y el derecho a adquirir la propiedad cuando así lo establezca el régimen de uso. Y debería regularse también cómo se determinará qué colectivos podrán acceder a estas viviendas, y bajo qué régimen, de forma similar a los artículos 84.3 y 86, sin necesidad de que se pormenorice la regulación, pero al menos sí que se conozca cual será el vehículo normativo adecuado para hacerlo, no siendo suficiente a este respecto la expresión “*de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación*” que emplea el artículo 90.1.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 30 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.44. Artículo 84. Recordamos que el derecho de superficie está regulado en el TRLS y la LISTA, con un régimen no contradictorio con este artículo, si bien es necesario recordar que el suelo incluido en los patrimonios públicos de suelo se rige por su normativa propia (artículo 129.3 de la LISTA), que muy excepcionalmente, permite la adjudicación directa.

El apartado 3 podría limitarse a remitir al desarrollo reglamentario del contenido de los pliegos o las bases que hayan de regir las condiciones de la enajenación.

6.45. Artículo 86. Debería ser el 85, por su relación con el artículo 84, y para no intercalarse entre la definición y el régimen de los parques públicos de vivienda.

Al margen de esta consideración, no queda claro qué figura jurídica contempla el precepto, si el derecho real de concesión administrativa que recae sobre bienes demaniales, o si el contrato de concesión de servicios definido en el artículo 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El término “concesión administrativa” excluiría la figura contractual, y por tanto su regulación se ajustaría a la ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Junta de Andalucía; pero la remisión a la legislación de contratos excluiría la demanial. Debe aclararse qué institución se emplea, labor que entendemos no resulta fácil, por lo que traemos a colación el dictamen 29/2021 de la Junta Consultiva de Contratación y Pública del Estado:

“El criterio delimitador entre la figura del contrato administrativo y la concesión demanial no es otro que el interés público. Así, mediante el contrato se atiende de manera primordial a la satisfacción de un interés público, siendo la Administración la beneficiaria, aunque el destinatario final del servicio -e, incluso, el eventual pagador- sea el administrado o el usuario, dado que la finalidad perseguida no es otra que la de obtener una prestación que permita a la Administración interviniente ofrecer un mejor servicio público.

En apoyo de tal criterio, resulta significativa la STS de 17-07-1995 al considerar como contratos administrativos aquellos que “tuviesen por finalidad obras y servicios públicos de toda especie, entendido el concepto en la acepción más amplia para abarcar cualquiera actividad que la administración desarrolla como necesaria en su realización para satisfacer el interés general atribuido a la esfera específica de su competencia”.

Por el contrario, en la concesión o en la autorización demanial prevalecerá el interés económico del particular a quien se le concede el derecho a explotar bienes de carácter público, siendo el interés perseguido por la Administración en tales supuestos la mera obtención de unos ingresos (canon de explotación), sin que resulte prioritario el interés público.”

Ahora bien, debemos recordar que los contratos de concesión de servicios se definen en el artículo 15 de la Ley 9/2017:

“1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 31 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

2. *El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.*”

Si no existe la asunción del servicio como público por la Administración contratante, no podrá acudir a esta modalidad contractual.

6.46. Artículo 87. Aunque bajo el título “periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad autonómica y Municipal”, el contenido de este artículo versa más sobre la enajenación de las viviendas que los integran.

El **apartado 1** expresa la idea de que el régimen de protección de las viviendas de los parques públicos tiene duración indefinida. Ahora bien, visto el tenor de los otros apartados nos planteamos si en realidad se pretende establecer que estas viviendas solo pueden ser enajenadas a los arrendatarios, y no a entidades que se conviertan en arrendadoras.

En cuanto al último inciso, “*sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para la vivienda protegida*”, no alcanzamos a entender su significado.

El apartado 3 se refiere a una “resolución administrativa del titular de la entidad responsable de la gestión y administración” de las viviendas del parque, fijando un precio de venta o renta más reducido. Creemos que se está refiriendo a la Administración titular del parque, o a los entes dependientes de la misma, y no, en ningún caso, a la entidad gestora del artículo 86.

Se advierte que esa resolución sólo podrá ser administrativa si los entes dependientes tienen naturaleza jurídico-pública. No aparece en los artículos previos esta exigencia, lo que nos lleva a pensar que son posibles cualesquiera formas de gestión directa, incluso a través de sociedades mercantiles públicas.

6.47. Artículo 88. Aclárese si la financiación se refiere a la construcción, mantenimiento y gestión de los parques públicos, o solo a alguno de estos fines.

Sobre la letra b), dada la coincidencia parcial de fines de los parques públicos de vivienda y los patrimonios públicos de suelo, creemos posible utilizar al menos parte de sus recursos para la construcción, mantenimiento y gestión de los parques.

En relación a la letra c), ha de aclararse que se refiere a los fondos incluidos en los planes de viviendas u otras medidas complementarias. Igualmente debe darse un sentido claro a su inciso final (“*se incentivará ...*”).

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 32 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.48. Artículo 89. En la letra a) se afirma que la gestión de los parques públicos se rige por el principio de gestionar los parques públicos directa o indirectamente; también se dice que es un principio rector de la gestión el llevar a cabo la urbanización de los terrenos que lo componen.

La letra b) enuncia el principio de otorgamiento de derechos de superficie, usufructo, cesión de uso o concesiones por procedimientos transparentes y de pública concurrencia.

En general, vemos que no se refieren principios de gestión o de actuación, aunque se pueden deducir los principios de gestión eficiente para la ampliación de los parques; de colaboración público-privada; de favorecimiento de la gestión por entidades sin ánimo de lucro; de transparencia y concurrencia pública en la adjudicación de derechos y contratos, de lucha contra la exclusión social, ...

Por lo que se precisa bien modificar el título del precepto, bien objetivar los principios que rijan la gestión.

6.49. Artículo 90. El título de este artículo podría modificarse para reflejar mejor su contenido, que no es otro que establecer el proceso de selección de los destinatarios de las viviendas y alojamientos de los parques públicos de vivienda.

El contenido en sí resulta confuso. Especialmente lo es el **apartado 1** empieza diciendo que “*El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos*” será en régimen de uso según la normativa de aplicación, pero acaba diciendo “*a excepción de las viviendas protegidas y alojamientos protegidos que se regirán conforme a lo previsto en esta ley para el procedimiento de adjudicación*”. Así, no es dable conocer la normativa aplicable al proceso selectivo, siendo evidente la necesidad de reformular todo el apartado.

El **apartado 2**, por su parte, dice que las viviendas del parque público autonómico se adjudicarán por su titular -sea la propia Administración, sea AVRA, o sean los titulares de concesiones, derechos de superficie, etc.- en base al listado priorizado elaborado por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda, y si no hay candidatos viables, el titular seleccionará a las adjudicatarias “en los términos indicados”, entre otras personas inscritas en el Registro. Ahora bien, falta indicar esos términos que permitan conocer el proceso selectivo alternativo.

6.50. Artículo 94. Consideramos necesario reordenar los apartados de este artículo, de forma que los apartados 2 y 3 se refundan en uno solo, asignándole el número 1; el apartado 1 pasaría a ser el 2.

Se recomienda valorar si procede incluir entre las causas de desahucio el incumplimiento del acuerdo ad hoc a que se refiere el apartado 1.

Anticipando una observación técnica, en la letra j) del apartado 3 debe sustituirse “respectar” por “respetar”

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 33 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.51. Artículo 95. Inténtese simplificar el **título** y la redacción del **apartado 1**. Valórese si, dado que está incardinado en el Título donde se regulan los parques públicos de viviendas, es necesario reiterarlo; basta decir procedimiento de desahucio.

Los **apartados 2 y 3** deberían refundirse en uno solo.

El **apartado 7** debería ser el 3. No se alcanza a entender por qué parece restringirse la posibilidad de adoptar medidas cautelares al supuesto previsto en este mismo apartado.

Se advierte que este artículo se remite a las causas de desahucio del apartado 2 del artículo 94, cuando dichas causas están relacionadas en el apartado 3.

6.52. Artículo 101. Nos preguntamos si es imprescindible tramitar diligencias previas en todos y cada uno de los casos en que se conozcan posibles infracciones.

Entendemos que si en la resolución que ponga fin a las actuaciones previas se adoptan medidas, provisionales sin duda, es porque se propone la incoación de un procedimiento sancionador, tal y como prevé el artículo 56 de la LPACAP.

6.53. Artículo 103. En el **apartado 1** se ha omitido reflejar que las personas responsables lo han de ser a título de dolo o culpa, como resulta del artículo 28.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El apartado 4 debería ser el 3. **6.54. Artículo x.**

6.55. Artículo 105. En el **apartado 1**, dígase “potestad sancionadora” en vez de “acción sancionadora”. Se estatuye la imposibilidad de imponer hasta tres multas coercitivas en caso de desatención a un requerimiento, refiriéndose a una “acción u omisión previamente requerida” en relación a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en la ley. Revítese si es posible que, en esos ámbitos, realmente es posible un requerimiento para omitir (o cesar) alguna conducta. Esta observación se extiende al **apartado 2**.

En el apartado 3, evítese la triple repetición de “multa coercitiva”.

6.56. Artículo 106. Este artículo, en los **apartados 1 y 3**, distribuye entre la Administración autonómica y la local las infracciones que entran en la competencia de cada una. Por ello, la Administración local no sanciona por excepción, sino que ejerce la potestad sancionadora en un ámbito que le es propia, conforme a la ley. Esos dos apartados podrían unificarse.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 34 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Consideramos que no es adecuado mezclar en el apartado 1 las competencias para tramitar los procedimientos sancionadores del órgano autonómico con la distribución de competencias entre dos administraciones territoriales, lo cual encaja mejor en el **apartado 2**, donde además se identifica al órgano de la Consejería que haya de ejercerlas. Ahora bien, su identificación se recomienda hacerla en términos más generales, esto es, como órgano directivo central, conforme al artículo 16 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía..

En relación con la distribución de competencias, hemos adelantado nuestra opinión de que las infracciones que pueden sancionar los ayuntamientos, tipificadas en el artículo 112.3, letras b), f), j) o k), pueden no encajar en las competencias propias, si se atiende al bien jurídico protegido.

Así, en el 112.3.b), creemos que el bien jurídico protegido es el interés de la Consejería en tener puntual conocimiento de las calificaciones provisionales, por lo que la propia Administración autonómica debería ser la competente para sancionar esta infracción grave por reiteración de la conducta que se sanciona como infracción leve en el artículo 112.2.c), no siendo en ésta competente la Administración local.

También se atribuye a los Ayuntamientos la competencia sancionadora respecto de varias infracciones tipificadas en el artículo 110, en materia de vivienda en general. Las de los apartados 3.d y 4.b, que implican la reiteración de conductas infractoras, podrán ser sancionadas por los Ayuntamientos cuando se refieran a la reiteración de infracciones que, cometidas individualmente, puedan ellos sancionar. Es decir, no podrán sancionar por reiteración de la infracción del apartado 2.b.

Del mismo modo, se ve limitada la competencia de la Comunidad Autónoma para sancionar en base a esos tipos, pues solo podrá aplicar el tipo del apartado 4.b) en relación con las letras e), f), g) y h) del apartado 3, dado que los demás tipos se reservan a los Ayuntamientos.

El **apartado 4** debería remitirse a la legislación de régimen local, en cuanto a la determinación del órgano local competente para tramitar los procedimientos sancionadores.

Finalmente, en el **apartado 5** debe añadirse “en los términos que resultan del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local”, a fin de evidenciar el total respeto a la autonomía local. Recordamos que el Tribunal Constitucional en sentencia nº 154/2015, de 9 de julio, anuló el artículo 188 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, en la redacción dada por el art. 28 de la Ley 13/2005, de 17 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para la vivienda protegida y suelo, en base a que:

“Los preceptos controvertidos, en la medida en que regulan un control por sustitución, deben, en efecto, contrastarse con el art. 60 LBRL. Este artículo asegura al ente local un plazo mensual a partir del requerimiento para ejercer autónomamente sus competencias. El indicado plazo constituye un «elemento relevante» por reflejar una exigencia de autonomía local que el legislador autonómico no está autorizado a rebajar (STC



159/2001, de 5 de julio, FJ 7); la regulación autonómica que lo redujera estaría con ello rebajando el margen de que disponen los entes locales para ejercer sus competencias con limitación consecuente del estándar de autonomía local que ha querido garantizar el legislador básico estatal. En el presente caso, los preceptos impugnados, al establecer plazos menores, alteran el nivel de autonomía local que asegura el art. 60 LBRL y, con ello, invaden la competencia estatal en materia de bases del régimen local (art. 149.1.18 CE).”

6.57. Artículo 110. En el **apartado 2.a**, si la inexactitud sancionable se predica de la información, los datos o los documentos, debe utilizarse un adjetivo, “inexactos”, en vez de una perífrasis adverbial, “de forma inexacta”, que se referiría al modo en que se remiten.

También encontramos aquí una cierta contradicción con el artículo 103.2, que parece limitar la responsabilidad de entes públicos a los Ayuntamientos, mientras en el artículo 110.2.a, podría ser considerada responsable de una infracción la Comunidad Autónoma, y cualquier ente público vinculado a una Administración.

En el **apartado 3.b**, “o en su caso” debería ser “y”.

Para el **apartado 3.c** sugerimos la siguiente redacción: “*El incumplimiento de las normas técnicas de calidad específicas para las edificaciones destinadas a vivienda, aprobadas en desarrollo de esta Ley, siempre que no estén tipificadas como infracción muy grave.*”

Nos resulta confuso el tipo del **apartado 3.d**. Podría significar que es falta grave el desatender un segundo requerimiento de información en base al deber de colaboración del artículo 102, o, al modo del artículo 110.4.b, la comisión de dos faltas leves del artículo 110.2.a, en un cierto periodo de tiempo. Los principios de legalidad y tipicidad requieren que se extreme el cuidado en la redacción de los tipos, por lo que debe aclararse qué conducta o conductas se sancionan.

6.58. Artículo 112. En el **apartado 3**, dígase simplemente “incumplimiento por” en vez de “incumplimiento por parte de”.

En el **apartado 2.d**, es más técnica la expresión “*que no esté tipificada como infracción grave*”.

En el **apartado 3.e**, resulta preferible decir “*el incumplimiento de la obligación establecida en la disposición adicional primera, apartado Uno, número 1, letra a), de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*”, donde se establece detalladamente la obligación de aseguramiento, su alcance, y modo de constitución.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 36 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En el **apartado 3.i**, consideramos que en vez de “condiciones familiares, económicas o de otro tipo”, para el adecuado cumplimiento del principio de tipicidad, debe definirse la infracción en relación a circunstancias familiares, económicas u otras que incidan en los requisitos para el acceso a una vivienda protegida.

También resulta confuso el **apartado 3.o**. Parece tipificar la falta de solicitud de la autorización necesaria para transmitir una vivienda protegida -de lo que no podría ser responsable el adquirente-, la falta de comunicación de la transmisión por el adquirente -de lo que no podría ser responsable el transmitente-, y la transmisión sin autorización previa -de la que podrían ser responsables adquirente y transmitente-. De ser así, valórese si cubre todos los supuestos la siguiente delimitación del tipo: “la transmisión de una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente”.

Para el **apartado 3.r y 3.s**, proponemos definir las infracciones como los incumplimientos de las obligaciones de comunicación establecidas en los artículos 77 y 78, respectivamente.

En los **apartados 5 y 6**, debe aclararse si las circunstancias que refiere convierten las infracciones graves en muy graves, o si conllevan que la sanción se imponga en la mitad superior de la horquilla. En este segundo caso, consideramos que su ubicación adecuada está en el artículo 114. De hecho, el artículo 114.3 es idéntico al 112.5, por lo que uno de los dos debe eliminarse.

6.59. Artículo 113. Debe indicarse el ámbito espacial de la media habitual de consumo de referencia, ya que habrá diferencias sensibles entre las medias locales, provinciales, autonómica o estatal.

6.60. Disposición transitoria primera. Entendemos que en ella se contempla la aplicación directa e inmediata de la ley, una vez entre en vigor, incluso a las viviendas calificadas definitivamente con anterioridad, salvo en dos aspectos: se mantiene la prohibición de transmitir la vivienda en los términos del artículo 12 de la Ley 13/2005, y las obligaciones singulares que deriven del correspondiente plan de vivienda.

Recomendamos que, en aras de la claridad, en vez de referirse a que siguen sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior sobre la obligatoriedad del periodo de prohibición de disposición, se mencione simplemente el artículo en que se establece la prohibición temporal de transmisión.

6.61. Disposición transitoria segunda. Creemos que es más claro establecer que las disposiciones sobre calidad de la vivienda “no se aplicarán” a los supuestos que establece, en vez de que “quedan excluidas”.

No se contempla la posibilidad de que se haya solicitado licencia de obras, pero ésta sea denegada. Si la inaplicación se vincula no solo a que la licencia se haya solicitado, sino que se otorgue, puede condicionarse a que se ejecuten las obras en virtud de una licencia solicitada antes de la entrada en vigor de la ley.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 37 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6.62. Disposición derogatoria única. Entre el artículo 23 del texto que se informa, y el artículo 3 del Decreto ley 1/2025, existen diferencias mínimas pero suficientes para que pueda sostenerse que la norma posterior deroga a la anterior. Razones de seguridad jurídica hacen más que recomendable que se coordinen ambas normas, a fin de que subsista solo una de ellas, incorporada a la ley en aras de la unificación regulatoria, derogándose expresamente el precepto concreto del Decreto ley.

6.63. Disposición final primera. Hemos de referirnos a la modificación del artículo 61.5 de la LISTA, concretamente al nuevo apartado c.2º, y del 83.5 de su Reglamento. En ambos se introduce una comparación entre los valores de las viviendas libres y protegidas: “*precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida*”. Sin embargo, ni la norma legal ni la reglamentaria definen parámetros para juzgar esa similitud, ni en porcentajes ni en los elementos a comparar (precio del metro cuadrado de suelo o construido, precio del metro cuadrado en relación con el metro cuadrado de techo, ...). Ello supone que la reserva de suelo para viviendas protegidas carece de la necesaria certeza legislativa.

Disposición final cuarta. Según se indica en la MAIN, no se va a implementar inmediatamente el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, por lo que debería agregarse a esta disposición una previsión sobre la más tardía entrada en vigor de las normas correspondientes.

El texto modificado del artículo 83 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, reproduce en sus apartados 1 y 2 parte del artículo 65.1 de la LISTA, pero solo el apartado 1 lo advierte expresamente, por lo que consideramos que ambos deben unificarse.

SEPTIMA.- Exponemos a continuación, tan pormenorizadamente como ha sido posible, los preceptos que precisan de revisión, desde la óptica de la técnica jurídica, lo que no excluye que haya otros casos que nos hayan pasado desapercibidos, en una norma de su extensión.

7.1. General. En aras de la calidad normativa, recomendamos una revisión general de la redacción de la norma, a fin de simplificarla, hacerla más sencilla y directa, eliminar redundancias, homogeneizar la terminología empleada ...

A título de ejemplo no exhaustivo, comenzamos señalando que el **artículo 1** puede identificar el objeto de la Ley con el más simple “*regular la materia de vivienda*”.

O en el **artículo 4.n**, puede evitar la repetición de “*personas*”, si dice que “*se consideran colectivos prioritarios de acceso a la vivienda los integrados por las siguientes personas*”.

Otro ejemplo es el **artículo 47.1**, donde se emplea la extraña perífrasis “*contratación de viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler*”, en vez de “*adquisición de viviendas en propiedad, derecho real de uso o disfrute, o alquiler*”.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 38 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Otra repetición innecesaria se produce en el **artículo 50.1**, “*quienes cumplan los requisitos siguientes: 1. Cumplir con alguno de los siguientes requisitos de capacitación o titulación*”, bastando decir “*quienes cumplan los requisitos siguientes: 1. De capacitación o titulación*”. El mismo artículo, en su apartado 2, recurre a las siglas “AA.PP.”, con un uso contrario a las Directrices de técnica normativa.

También señalamos los **artículos 85 a 95**. El artículo 85 regula los bienes que integran el “Parque Público de Vivienda de Andalucía”, en singular, que integra el Parque público de titularidad de la Comunidad y los Parques públicos de titularidad municipal. Es, por tanto, un concepto que integra otros dos. Sin embargo, los artículos siguientes lo utilizan tanto como el de “parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y parques públicos municipales”, regulando ciertos aspectos en términos idénticos para ambos, esto es, sin establecer un régimen para el parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía, y otro para los parques públicos municipales, con la única excepción del artículo 90.2.

Definida la figura general del Parque Público de Vivienda de Andalucía, es una mejor técnica jurídica usarla en todos los casos en que el régimen de las figuras que lo integran sea igual, y referirse a éstas sólo en los casos en que haya diferencias de regulación.

7.2. Artículo 2.1. Se sugiere que se diga “*La presente ley se aplica a toda edificación situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo destino, total o parcial, sea de uso residencial*”, suprimiendo esta referencia del final del apartado.

7.3. Artículo 3. Consideramos que el apartado 11 podría figurar antes o después del 6, por su evidente relación.

7.4. Artículo 4. No es fácil identificar el criterio por el que se han ordenado las definiciones dadas. Obviamente, no es el alfabético. Si bien es más que razonable que el primero sea el de “vivienda”, y que a éste sigan otras definiciones de distintos tipos de viviendas, la lógica parece que llama a que la definición de “vivienda protegida” anteceda a la de “vivienda concertada”, y que a continuación de ambas, figure la “vivienda o alojamiento dotacional”.

Por la misma lógica, el chabolismo y la infravivienda son conceptos interrelacionados, que deberían aparecer más próximos. Recordamos, además, que el artículo 2.2 del Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ya contiene una definición de infravivienda, a la que se podría remitir el texto que informamos.

Surge la duda de si “vivienda comunitaria” es sinónimo de “uso residencial comunitario”. En caso afirmativo, debería anteceder la definición de ésta a la de aquélla.

Además, al definirse el “uso residencial comunitario” como una tipología de uso residencial, compuesto por “unidades habitacionales de uso privativo, y elementos de uso comunitario”, parece lógico que la definición de “unidad habitacional” se ofrezca antes, no después.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 39 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En la letra n) se incluye como colectivo prioritario a personas “*han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca*”. Esta expresión cotidiana -impago de la hipoteca- no es jurídicamente correcta, pues lo que motiva el desalojo es el impago de la deuda garantizada -o no- con hipoteca. Téngase en cuenta, además, que esa deuda no tiene por qué relacionarse con la adquisición o reforma de la vivienda habitual, sino que puede tener cualquier causa, y ser propia del o ajena al propietario. Y, por último, no es particularmente clara la referencia a las “causas sobrevenidas”; parece dirigirse a excluir del colectivo prioritario a quienes originariamente incurren en impagos de deudas y rentas.

7.5. Artículo 5. El **apartado 1** resulta confuso. Podría comenzarse con la identificación de los titulares del derecho, esto es, según se dice en el propio apartado, “*las personas físicas con vecindad administrativa en cualquier municipio de Andalucía*”; y continuar estableciendo el contenido del derecho (acceso a la vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional).

En el **apartado 2**, sugerimos que se diga que “para hacer efectivo este derecho, las Administraciones públicas desarrollarán políticas destinadas a:”; en la **letra d)**, es recomendable mantener el empleo de verbos en infinitivo, como en las letras a), b) y c) (mantener, conservar, rehabilitar).

Y, por último, sugerimos valorar la inclusión en el **apartado 3** la prohibición de discriminación y el favorecimiento de la igualdad de oportunidades, del último inciso del apartado 1.

7.6. Artículo 7. Consideramos que los párrafos 1 y 2 deberían invertir su orden.

7.7. Artículo 9.4.a. Probablemente la función asignada sea “*formular propuestas y recomendaciones que promuevan la efectividad del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía*”.

7.8. Artículo 10.2. No parece que sea adecuado impulsar “*medidas de fomento para todas las iniciativas privadas*”, porque conduce a que no haya procedimientos selectivos.

7.9. Artículo 12.1. En dos ocasiones se refieren los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y competencia efectiva; de nuevo recomendamos que se eviten reiteraciones, sobre todo teniendo en cuenta que el artículo 10.3 ya se refiere a estos principios.

7.10. Artículo 13. Revítese la redacción del **apartado 2** (“*entidades sin ánimo de lucro del tercer sector*”, “*en el acceso*”).

En el **apartado 3**, recordamos que el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, tiene un único artículo; de modo que los artículos 9 a 16 a que se remite este artículo son del Reglamento de Desarrollo de la Ley 7/2021, aprobado por dicho Decreto.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 40 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Igualmente se puede simplificar el **apartado 4**, diciendo “*datos referentes al número de:*”, evitando así incluir “número” en los cinco párrafos de la enumeración. En otro orden de cosas, debería precisarse que los datos que los colegios profesionales quedan obligados a proporcionar deben referirse a los proyectos, antes que a las viviendas o alojamientos en sí.

7.11. Artículo 18. Sobre el **apartado 5**, se realizan varias recomendaciones:

- Revítese si las **letras b) y c)** podrían invertir su orden.
- En la **letra j)**, podría decirse “salida al mercado”, “incremento de la oferta de viviendas en alquiler”.

Los **apartados 12 y 13** deberían invertir su orden.

7.12. Artículo 20. El **apartado 3**, que define las áreas prioritarias de vivienda, debería ser el 1, o a lo sumo, el 2.

En el **apartado 4**, creemos más técnica una redacción similar a “*El inicio del procedimiento de delimitación de áreas concretas se acordará ...*”.

En el **apartado 7**, debería decirse que la aprobación de las Áreas “*conllevará*”.

7.13. Artículo 25.2. Sin merma del sentido del precepto, pero mejorando su redacción, estimamos que se puede suprimir “*promover las siguientes acciones*”, y sustituir “promocionar” por “promover”⁹.

7.14. Artículo 26. Sugerimos una redacción similar a “*La nueva construcción o rehabilitación de viviendas cumplirá/se ajustará/respetará los siguientes principios rectores sobre calidad:*”

7.15. Artículo 28.a. Parece más correcto referirse a que la Junta de Andalucía acometerá la regulación de la calidad de la edificación.

7.16. Artículo 30.3. Debe decirse “Se incentivarán” y “previsto en la Ley 8/2018”

⁹ Según el diccionario de la Real Academia Española de la lengua, significan, respectivamente, “Elevar o hacer valer artículos comerciales, cualidades, personas” e “Impulsar el desarrollo o la realización de algo”.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 41 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7.17. Artículo 40. Posiblemente donde se dice “favorecer la puesta en uso”, quería decirse “incrementar la oferta de vivienda”, “favorecer la salida al mercado”, o incluso “favorecer la puesta en el mercado” como dice la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Y donde que “Las medidas de fomento ... podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones”, se quería decir que “Las medidas de fomento ... podrán consistir en:”. También debería evitarse la triple repetición de “medidas”.

7.18. Artículo 41.2. Como se adelantó en la observación precedente, este párrafo es mejorable técnicamente. Sugerimos una redacción similar a:

“No podrán ser adjudicatarias de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas que en los 5 años anteriores al procedimiento de selección:

a) Hayan sido condenadas, en sentencia firme como autores de los delitos de allanamiento de morada o usurpación de vivienda.

b) Se haya emitido contra ellas resolución administrativa firme ordenando la recuperación y/o desahucio por ocupación sin título de otra vivienda ubicada en el mismo municipio.”

7.19. Artículo 51. Se recomienda la revisión de su redacción, con miras a su mejora técnica.

7.20. Artículo 52. Los apartados 2 y 3 deberían ser, respectivamente, el 1 y el 2. Lo que dice el apartado 4 es repetición del 1.

7.21. Artículo 53. Creemos que la garantía del acceso a la vivienda digna y adecuada es el objeto y finalidad de las políticas públicas sobre viviendas protegidas, más que de las viviendas en sí.

En el **apartado 2**, debe decirse que el “*régimen jurídico de las viviendas protegidas está constituido por el conjunto de ayudas, beneficios fiscales, limitaciones y requisitos*”

En el **apartado 3**, donde se dice “*adjudicataria o arrendataria o cesionaria*”, habría que sustituir la primera conjunción disyuntiva por una coma. En el segundo párrafo, donde se dice algo similar, también.

Además, resulta más correcto referirse, en vez de a excepción del cumplimiento, a que no se considera incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual o permanente cuando se justifique en motivos laborales, de enfermedad u otra justa causa, según lo que se establezca reglamentariamente.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 42 / 50
VERIFICACION	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7.22. Artículo 54. En el apartado 1, sugerimos decir “viviendas calificadas bajo distintos regímenes”, “viviendas sujetas a distintos regímenes”, o una expresión similar.

7.23. Artículo 57. En este precepto se delimita la naturaleza del derecho que pueden adquirir los beneficiarios de una vivienda protegida; no resulta imprescindible especificar que ello ocurra cuando termine el proceso de selección de beneficiarios.

Valórese una redacción similar a *“Las viviendas protegidas podrán atribuirse a los beneficiarios en propiedad, incluso por compra bajo la modalidad de acceso diferido, o en arrendamiento, con o sin opción de compra. Reglamentariamente y en los planes de vivienda y suelo podrán prever el acceso bajo otros derechos de uso distintos de la propiedad o el arrendamiento.”*

7.24. Artículo 59. Todo el artículo precisa ser revisado, con miras a dotarlo de mayor claridad. Así, el apartado 2 podría comenzar refiriéndose al caso de que se extinguiese el contrato de alquiler sobre las viviendas protegidas sujetas a este régimen, incluso en forma de alquiler con opción de compra, durante el régimen de protección, se seleccionarán nuevos adjudicatarios, por los procedimientos que corresponda.

También convendría indicar desde el principio que se regula el supuesto de que personas que, sin cumplir los requisitos para ser adjudicataria de viviendas protegidas, adquieran la propiedad u otro derecho sobre ellas, como consecuencia de los actos jurídicos que indica en el **apartado 3**. Por ejemplo, con una redacción similar a *“Cuando personas que no cumplan los requisitos para ser adjudicatarias de viviendas protegidas en los términos establecidos en la presente Ley adquiera la propiedad u otro derecho de uso sobre ellas, como consecuencia de ...”*

7.25. Artículo 61.2. Proponemos varias mejoras técnicas. Podría comenzar el apartado diciendo que “A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda y teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, se podrán establecer incentivos económicos ...”. Creemos que donde se dice “producción de las viviendas” puede querer decirse “promoción o construcción de las viviendas”, y donde “sobre los distintos agentes”, “dirigidos a los distintos agentes”. Y debe simplificarse la expresión *“distintos agentes que actúan en la consecución del objetivo de incrementar la oferta de vivienda a precio asequible en el mercado para favorecer el acceso a la vivienda”*.

7.26. Artículo 65. Se sugiere que el inciso final reciba la siguiente redacción: *“... en que se formalice. La adquirente se subrogará en los derechos, obligaciones y compromisos adquiridos por la transmitente.”*

7.27. Artículo 67. Para el **apartado 2** se sugiere una redacción más clara, en el sentido de que reglamentariamente se determinará el contenido mínimo obligatorio de los contratos de adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 43 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En relación a los Planes de Vivienda y Suelo, entendemos que se posibilita que formulen cláusulas obligatorias para atender a las especificidades de los programas que establezcan.

Para el **apartado 3**, también se sugiere una redacción más directa, partiendo de que los contratos formalizados serán visados por las Delegaciones Territoriales de la Consejería, y a tal fin, la promotora los presentará en la forma que reglamentariamente se determine.

7.28. Artículo 70. En el **apartado 1**, la simplicidad, la facilidad de lectura y comprensión de la norma, recomiendan que en este artículo, y en general, no se diga “en propiedad, en alquiler o cesión de uso”, más que cuando se haya de establecer un régimen diferente, y dado que, en este artículo, las letras c), d) y f) ya especifican derechos y obligaciones para casos de compra, alquiler o cesión de uso, se puede prescindir sin merma del sentido jurídico, en el encabezado.

Lo mismo cabe decir de la expresión “personas titulares adjudicatarias”, una perífrasis compleja que no aporta jurídicamente a la de “personas adjudicatarias”, sino que parece distinguir entre “titulares” y “suplentes”.

7.29. Del Título V, Capítulo V, Sección 1ª, y artículos que se incardinan en ella. De nuevo con miras a simplificar la redacción, sugerimos que se hable de la persona adjudicataria, sin más, pues es irrelevante que sea la primera, segunda o posterior adjudicataria.

También señalamos que, jurídicamente, la propiedad es un derecho, y la persona titular de la propiedad, es la propietaria, lo que hace técnicamente inadecuada la expresión “propiedad adjudicataria” para referirse a las personas.

7.30. Artículos 72 a 75. En estos artículos se establece el régimen de la disposición de una vivienda protegida, no por la promotora, sino por la persona a quien ha sido adjudicada.

Sugerimos una reordenación de esos artículos, de modo que figure en primer lugar la necesidad de obtener autorización administrativa para realizar el negocio jurídico de que se trate, y a continuación los requisitos generales; se evitaría así tener que especificar “*sin perjuicio del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes*”.

Así, el artículo 73 sería el artículo 72, instituyendo la necesidad de previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda para la transmisión del derecho de propiedad, la constitución o transmisión de derechos reales de uso o disfrute sobre la vivienda protegida. El artículo 72.1 podría ser un apartado 2 del mismo, en tanto enuncia los restantes requisitos. Y el artículo 74.3, en cuanto sanciona con nulidad los actos realizados sin previa autorización, debería incardinarse también en este artículo.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 44 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las obligaciones sobre publicidad, del 72.3, podrían incardinarse en un artículo independiente, el 73.

Los artículos 74 y 75 podrían invertir su orden. Así, irían en último lugar los aspectos formales de la transmisión, es decir la formalización en escritura pública de los actos dispositivos y las previsiones de los artículos 73.2 y 74.3 sobre la inscripción.

Es notorio que la intervención notarial en la venta de viviendas se ha impuesto por sus ventajas, salvo excepciones; en los arrendamientos, sin embargo, es excepcional su intervención. Ahora bien, no por excepcional cabe excluirla, y por ello conviene no limitar la regulación a los supuestos de venta.

Por último, es necesaria una revisión general de la Sección, con miras a simplificar y mejorar la técnica de ciertos artículos, como por ejemplo:

- “el incumplimiento de esta obligación se sancionará en los términos establecidos en el Título VIII”.
- “que se determinen reglamentariamente”, en vez de “previstos reglamentariamente”.
- “Previa declaración responsable, en caso de concurrir por motivos laborales, de enfermedad, o por otras causas que reglamentariamente se determinen, las personas propietarias de una vivienda protegida podrán cederla en régimen de arrendamiento o uso temporal. Tanto las cedentes como las cesionarias deberán presentar una declaración responsable en los términos que se determinen reglamentariamente.”
- “las escrituras en que se formalicen los actos regulados en esta Sección, incorporarán la autorización administrativa de la transmisión, y la declaración responsable presentada en los casos de arrendamiento o cesión de uso. Si la autorización se hubiese obtenido por silencio, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Los Notarios remitirán copia simple de la escritura a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda.”
- “En las escrituras deberán incluirse expresamente las siguientes determinaciones: ...) d) los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 70.1. de esta Ley. e) Que la transmisión o arrendamiento de la vivienda están sujetos a un precio o renta máximos fijados conforme al artículo 56 de esta Ley”
- “No se inscribirá ninguna escritura en la que, por acto inter vivos, se transmita el derecho de propiedad, o se constituyan o transmitan derechos reales de uso o disfrute sobre una vivienda protegida sin que conste haberse realizado la comunicación prevista en el artículo 81 de esta Ley”.

7.31. Artículo 76. Para el primer párrafo del **apartado 1**, creemos más clara una redacción similar a “*Extinguido el contrato de arrendamiento, se seleccionará un nuevo beneficiario conforme al artículo 59.2 de*

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 45 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



esta Ley. Las personas adjudicatarias deberán cumplir los mismos requisitos establecidos en las bases de la convocatoria por la que se adjudicó el contrato extinguido.”

El segundo párrafo del apartado 1 debería ser el apartado 2.

El **apartado 2** es un trasunto del artículo 59.2, al que se ha remitido directamente el apartado 1, por lo que resulta redundante e innecesario.

Para concluir, consideramos que “la propiedad de la promoción” es una expresión poco adecuada para referirse al propietario o arrendador del edificio de viviendas protegidas.

7.32. Artículo 78. A lo dicho en la consideración Sexta sobre este artículo, cabe añadir precisiones de orden técnico.

Vemos que los apartados 1 y 2 exigen ciertas comunicaciones a la Consejería y al Ayuntamiento donde se ubique la vivienda, al objeto de posibilitar el ejercicio del tanteo, y se establece el efecto del silencio frente a dicha comunicación. Los términos idénticos, por lo que es posible utilizar técnicas de simplificación.

En el apartado 1, la expresión “*acreedor de la deuda*” resulta extraña; bastaría referirse al “acreedor”, o, si se quiere concretar, “acreedor adquirente o ejecutante” -dada la existencia de dos supuestos-.

En los procesos de ejecución, los bienes ejecutados -la vivienda protegida- no se “entregan”; eso ocurre en la dación en pago, que no tiene carácter ejecutivo, sino comercial, contractual. Podría decirse “*entregas de viviendas protegidas en virtud de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución sobre ellas*”. Esto también se aplica al apartado 2.

En el apartado 2, se dice “*se pretende ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida*”. Técnicamente, son los créditos lo que se ejecutan, no las deudas.

La firmeza es una cualidad de las resoluciones procesales, no de los testimonios, que son copias fehacientes expedidas por los letrados de la Administración de Justicia. Esto se aplica también al apartado 3.

En el apartado 3, entendemos que la vivienda no se ofrece al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, sino que se impone a la adjudicataria la obligación de seleccionar una persona que cumpla los requisitos legales, y para ello debe pedir al Registro que emita el listado priorizado, en los términos y plazos que se establecen.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 46 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La normativa que actualmente regula estos Registros no contempla ninguna forma de registrar viviendas disponibles; en ellos se registran personas, como resulta de su artículo 2. La normativa que propone en la disposición adicional primera, no altera este carácter.

En el apartado 5, se considera que “adjudicación” es una expresión más adecuada que “transmisión forzosa”.

7.33. Artículo 79.1. Se recomienda utilizar los términos “otorgamiento” u “autorización”, en vez de “suscripción”.

7.34. Artículo 80. Sugerimos la siguiente redacción:

“La Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos y las entidades públicas que dependan de los mismos, podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición inter vivos de las viviendas protegidas, en los términos previstos en la presente ley y sus disposiciones reglamentarias.”

7.35. Artículo 82. En el **apartado 1** no parece necesario especificar “si procede”, pues procederá en tanto la propia Ley no lo prohíba (artículo 23) y lo permita el programa del plan de vivienda. Resulta redundante “acogidas en los mismos”.

Sugerimos que el inciso final se convierta en otro apartado del precepto, el 3, estableciendo que reglamentariamente se regularán los requisitos y el procedimiento para descalificar una vivienda protegida.

Para el **apartado 2** sugerimos una redacción similar a “*El procedimiento para descalificar una vivienda protegida se iniciará a solicitud de su titular dirigida a la Consejería competente en materia de vivienda. La descalificación sólo se otorgará previa comprobación del cumplimiento de los requisitos que la normativa establezca, y que la clasificación urbanística del suelo sobre el que esté construida la vivienda no la impide. A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.*”

7.36. Artículos 84 a 95. Es necesario reordenar estos artículos a fin de que la regulación sea más sistemática, regulando separadamente, incluso con secciones, los aspectos generales y comunes (definición, financiación, principios de gestión), específicos del parque autonómico (inventario y evaluación, artículos 91 y 92), constitución de derechos sobre los suelos (artículos 84 y 86), y derechos y obligaciones de los adjudicatarios (artículos 87, 90, 93 a 95). Y dentro de cada sección, procurando ir de lo general a lo particular (v. gr., selección y derechos generales de las personas usuarias deben anteceder a la regulación del acceso a la propiedad).

.37. Artículo 85.1. Sin perjuicio de las observaciones relativas al contenido de este artículo, se recomienda separar en apartados diferentes la finalidad y la composición del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 47 / 50
VERIFICACIN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



También se recomienda que los garajes y trasteros anejos sean mencionados a continuación de las viviendas y alojamientos.

Ofrece dudas la expresión “*siendo de titularidad de otras administraciones radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes*”. Al no haber signos de puntuación, se da a entender que las viviendas cuya titularidad no corresponde ni a la Comunidad Autónoma ni a los municipios de Andalucía (Diputaciones, Estado, otras Comunidades o municipios), deben cumplir cumulativamente el requisito de estar en Andalucía y ser gestionados por la Comunidad Andaluza o los municipios de Andalucía o sus entes dependientes.

7.38. Artículo 86. A lo expuesto en la consideración sexta, añadimos otras observaciones de técnica jurídica. En relación con el apartado 2, creemos más adecuado hablar de “criterios de adjudicación” que de “condiciones a valorar”.

En el apartado 3, podría decirse que la potestad de desahucio corresponde a la Administración titular de las viviendas o alojamientos protegidos, que podrá ejercerla a instancia de la concesionaria.

7.39. Artículo 95. Inténtese simplificar el título y la redacción del apartado 1. Valórese si, dado que está incardinado en el Título donde se regulan los parques públicos de viviendas, es necesario reiterarlo; basta decir procedimiento de desahucio.

Los apartados 2 y 3 deberían refundirse en uno solo. El apartado 7 debería ser el 3.

Se advierte que este artículo se remite a las causas de desahucio del apartado 2 del artículo 94, cuando dichas causas están relacionadas en el apartado 3. No obstante, a este respecto hemos sugerido que se reunifiquen los apartados 2 y 3 del artículo 94, y además que se renumeren como 1.

7.40. Artículo 102. En el **apartado 1**, creemos que “organismos públicos” debe sustituirse por “Administraciones públicas”. En el **apartado 3**, donde se dice “cualquier otro dato que resulte relevante”, entendemos que se refiere a datos que sean solicitados, no dejando a la decisión de la empresa valorar si el dato es o no relevante. En el **apartado 4**, resulta redundante referirse a toda la información que le sea requerida en relación al anunciante, y a cualquier otra información que le sea requerida.

Los apartados 2 a 4 comienzan con una frase a modo de título, definiendo el alcance del deber de colaboración de compañías suministradoras, Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles, y empresas anunciadoras. Además, repiten lo que ya dice el apartado 1, en relación con la tramitación de actuaciones de investigación y procedimientos sancionadores.

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 48 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



No es correcto incluir títulos en los apartados de un artículo. Por ello, y para evitar redundancias, sugerimos que estos apartados empiecen diciendo que en cumplimiento del deber de colaboración, tales personas estarán obligadas a facilitar o facilitarán, esa información.

7.41. Artículo 105. En el **apartado 1**, dígase “potestad sancionadora” en vez de “acción sancionadora”. Se estatuye la imposibilidad de imponer hasta tres multas coercitivas en caso de desatención a un requerimiento, refiriéndose a una “acción u omisión previamente requerida” en relación a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en la ley. Revítese si es posible que, en esos ámbitos, realmente es posible un requerimiento para omitir (o cesar) alguna conducta. Esta observación se extiende al **apartado 2**.

En el apartado 3, evítese la triple repetición de “multa coercitiva”.

7.42. Artículo 109. Si el título fuese “Procedimiento sancionador”, sería más ajustado a lo que regula el precepto, que no es el plazo de resolución y la terminación del procedimiento sancionador, sino el procedimiento en sí -por remisión a las leyes estatales básicas-, y su plazo máximo de duración.

En el último inciso del **apartado 2**, se ajustaría mejor a la LPACAP decir que “*Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se tenga por practicada la notificación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*”.

7.43. Artículo 112. En el **apartado 3**, dígase simplemente “incumplimiento por” en vez de “incumplimiento por parte de”.

En el **apartado 2.d**, es más técnica la expresión “*que no esté tipificada como infracción grave*”.

En el **apartado 3.e**, resulta preferible decir “*el incumplimiento de la obligación establecida en la disposición adicional primera, apartado Uno, número 1, letra a), de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*”, donde se establece detalladamente la obligación de aseguramiento, su alcance, y modo de constitución.

En el **apartado 3.i**, consideramos que en vez de “condiciones familiares, económicas o de otro tipo”, para el adecuado cumplimiento del principio de tipicidad, debe definirse la infracción en relación a circunstancias familiares, económicas u otras que incidan en los requisitos para el acceso a una vivienda protegida.

También resulta confuso el **apartado 3.o**. Parece tipificar la falta de solicitud de la autorización necesaria para transmitir una vivienda protegida -de lo que no podría ser responsable el adquirente-, la falta de comunicación de la transmisión por el adquirente -de lo que no podría ser responsable el transmitente-, y la transmisión sin autorización previa -de la que podrían ser responsables adquirente y transmitente-. De ser

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 49 / 50
VERIFICACIN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



así, valórese si cubre todos los supuestos la siguiente delimitación del tipo: “la transmisión de una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente”.

Para el **apartado 3.r y 3.s**, proponemos definir las infracciones como los incumplimientos de las obligaciones de comunicación establecidas en los artículos 77 y 78, respectivamente.

En los apartados 5 y 6, debe aclararse si las circunstancias que refiere convierten las infracciones graves en muy graves, o si conllevan que la sanción se imponga en la mitad superior de la horquilla.

7.43. Disposición Adicional quinta, apartado 4. Dígase que el personal que acceda a los datos personales “quedará” o “estará” sujeto a las obligaciones de confidencialidad, etc.

7.44. Disposiciones adicional segunda y transitoria tercera. De acuerdo con las directrices de técnica legislativa, deberían ser una disposición final.

7.45. Disposición transitoria cuarta. El apartado 1, por su contenido, debería ser el 3; visto el tenor de los apartados 1 a 3, el 4 es prescindible.

7.46. Disposiciones adicional segunda y transitoria tercera. El apartado 1 debería ser el 3, renumerándose el 2 y el 3 como 1 y 2; en el 4 puede suprimirse, pues es una consecuencia obvia de los anteriores.

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I., sin perjuicio de que se ultime la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

LA LETRADA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Fdo.: Estefanía Aguilera Gómez

Firmado por: AGUILERA GOMEZ ESTEFANIA		23/05/2025 13:59	PÁGINA 50 / 50
VERIFICACION		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	