

## INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS EN EL INFORME SSCC2025/16 DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA (Borrador 3)

Recibido con fecha 23 de mayo de 2025 informe preceptivo del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, emitido en cumplimiento de lo establecido en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se realiza la siguiente valoración, en lo que es asunto de nuestra competencia:

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

No se han realizado observaciones en las consideraciones **PRIMERA a TERCERA**.

### CUARTA.- Tramitación.

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

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (“el Anteproyecto” en adelante) analizado se rige por las disposiciones del Decreto-ley 3/2024, que introduce medidas de simplificación y racionalización administrativa en Andalucía. Este decreto afecta directamente al proceso de elaboración normativa y, en particular, a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN). Aunque la MAIN fue firmada antes de que se recibieran ciertos informes preceptivos y facultativos, se contempla su actualización conforme a la normativa vigente. Se destaca la necesidad de ajustar la estructura de la MAIN a la Guía Metodológica recientemente aprobada, ya que los anexos incluidos no siguen plenamente sus directrices.

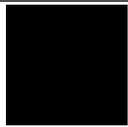
Se acepta parcialmente. Se informa que se realizará la actualización correspondiente en la MAIN incorporando todas las consideraciones y valoración de los informes recibidos hasta la fecha de solicitud del informe del Consejo Económico y Social. El contenido de la MAIN se ajusta a las determinaciones de la Guía Metodológica, en relación a la denominación de los Anexos, se ha optado por no seguir el orden de la Guía, ya que estos Anexos son los de la Guía propiamente dicha y no se corresponden a contenido que debe ir acompañando al texto de la MAIN.

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

El anteproyecto debe ser sometido a consulta obligatoria por parte del Consejo Consultivo y del Consejo Económico y Social de Andalucía, tal como establecen sus leyes reguladoras. La MAIN recoge que estos dictámenes serán solicitados en el momento oportuno, recordando la obligación legal de publicar el texto sometido a consulta conforme a las leyes de transparencia estatal y autonómica.

Se acepta y se dará cumplimiento a lo establecido en 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, y en el momento de solicitud del informe del Consejo Económico y Social y del dictamen del Consejo Consultivo se publicará el texto en el portal de transparencia.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/41	

#### 4.3. Modificación de normas reglamentarias.

El borrador del Anteproyecto 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. Se cuestiona la técnica legislativa empleada, al incluir modificaciones reglamentarias en una norma con rango de ley sin justificación suficiente de urgencia, lo que podría desbordar el ámbito competencial del legislador ordinario y debilitar el control judicial sobre estas disposiciones. Además, se observa que parte del contenido propuesto replica normas ya existentes o introduce cambios que podrían haberse abordado mediante el desarrollo reglamentario posterior.

En relación a las consideraciones realizadas se informa que atendiendo a diversas alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia y exposición pública, que planteaban el excesivo contenido reglamentario de algunos preceptos del Anteproyecto, concretamente del título relativo a la vivienda protegida, se optó por incluir en una Disposición Adicional Primera la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, desplazando a la mencionada Disposición los preceptos que inicialmente se habían incluido en borradores anteriores del Anteproyecto, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor.

A la vista de las consideraciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico, se ha optado por reducir a lo estrictamente necesario los preceptos modificados del Reglamento de Vivienda Protegida y trasladar dicho contenido a una disposición final. Así se disminuye el número de preceptos afectados pasando de treinta y cuatro a cinco apartados, donde se regula el procedimiento de selección de los adjudicatarios de vivienda protegida, el procedimiento de calificación y el de descalificación de vivienda protegida, así como el régimen de comunicaciones.

#### QUINTA.- Estructura.

Se considera adecuada la estructura establecida en el Borrador 3 del Anteproyecto.

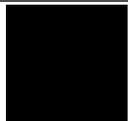
#### SEXTA.- Contenido normativo.

Se realizan una serie de consideraciones al contenido normativo:

**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. Se acepta y se modifica.

**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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/41	

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.*

*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.*

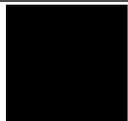
Se acepta parcialmente, si bien se considera que en el artículo de definiciones y conceptos debe quedar tal como está. No obstante, para aclarar conceptos se ha incluido un apartado en el artículo referido al “Objeto y destino de las viviendas protegidas” con el siguiente tenor literal: *“Se incluyen en la regulación de la presente ley, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a las necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica”.*

- 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. Se acepta y se aclara la definición de uso residencial comunitario.
- 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 impercedero.

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.

Se acepta y se aclaran conceptos y se añaden definiciones en el sentido propuesto en el informe, si bien se entiende que este artículo está dedicado a la exposición de los conceptos y no a la regulación de los mismos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/41	

- En la **letra n)**, resulta extraño que se enumeren dieciséis colectivos prioritarios, y se añade 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. Se acepta y se modifica el apartado.

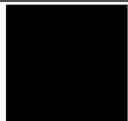
### 6.3. Artículo 7.2.

- Se señala 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. Se acepta y se modifica.
- Y sobre la **letra i)**, consideramos que al decirse al principio del apartado “*en todo caso*”, queda cubierta esta competencia residual. Se acepta y se suprime.

**6.4. Artículo 8.1.** Se considera 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. Se acepta y se suprime.
- En la **letra h)** el borrador de la norma atribuye a los Ayuntamientos la potestad sancionadora en relación con determinadas infracciones vinculadas al uso de la vivienda, tanto en el ámbito general como en el específico de la vivienda protegida. Esta atribución se enmarca dentro de las competencias municipales establecidas por la legislación básica de régimen local. No obstante, se plantean dudas sobre si todas las conductas tipificadas como infracciones encajan plenamente en el ámbito competencial propio de los municipios, especialmente en lo relativo a la vivienda protegida. En este contexto, se considera relevante que la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN) valore adecuadamente la capacidad de los Ayuntamientos para asumir y ejercer estas funciones sancionadoras. No se acepta.

A la vista de las consideraciones realizadas, se informa que la atribución de la potestad sancionadora a los Ayuntamientos se entiende que tendrá una incidencia meramente puntual y su finalidad es proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta eficaz para controlar los incumplimientos del procedimiento de calificación de viviendas protegidas, competencia que ya tenían asumida por la legislación anterior, por lo que no se entiende adecuada su supresión. En los supuestos de infracciones en materia de vivienda libre, tales como las relativas al incumplimiento de normas de calidad, usos no permitidos, seguridad, salubridad o sobreocupación de viviendas, esta atribución está intrínsecamente relacionada con el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales y es crucial la cercanía del Ayuntamiento y de la Policía Local para controlar los incumplimientos, así como la información que de la que los mismos disponen derivadas de los trámites de otorgamiento de licencias urbanísticas. No obstante lo anterior ha de traerse a colación la competencia de asistencia a los municipios por las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/41	

Diputaciones Provinciales, así como la cláusula prevista en el apartado 5 de subrogación por parte de la Comunidad Autónoma en el caso de que dicha competencia no se ejerciera. Por todo ello se ha considerado justificado esta mínima atribución sancionadora, que no tiene incidencia en la capacidad de los Ayuntamientos pues son cuestiones relacionadas con competencias que ya ejercen y han asumido.

**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. Se observa una similitud funcional entre la Comisión propuesta y el Consejo/Observatorio ya existente, cuya composición también resulta comparable. Aunque no se aprecian duplicidades estrictas, esta coincidencia de funciones sugiere la necesidad de una justificación en la MAIN, conforme al principio de evitar solapamientos entre órganos. Además, se señala que la MAIN menciona a la Comisión con una denominación no recogida formalmente: *Comisión interadministrativa de colaboración público-privada*.

Se informa que el Consejo Andaluz de la Vivienda viene a sustituir al Observatorio de la Vivienda que fue derogado por 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, por razones de eficacia y simplificación administrativa. Si bien dicho órgano colegiado consultivo y de participación en materia de vivienda no resultó operativo en el actual marco jurídico, en este Anteproyecto se ha sustituido por un órgano con funciones más participativas que técnicas, simplificando su funcionamiento.

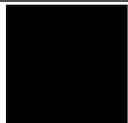
Por otra parte, dada la necesidad de colaboración del sector privado y la insuficiencia del sector público para dar respuesta a los problemas en materia de vivienda autónomamente, se ha estimado conveniente la creación que impulse, promueva, coordine y evalúe las estrategias, herramientas e iniciativas de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda, con especial atención a la provisión de vivienda asequible, la movilización de suelo y patrimonio público, la financiación de actuaciones protegidas y la innovación en modelos de gestión y promoción.

Por todo ello, se justificará en la MAIN el objeto de cada Consejo, al entender que tienen finalidades diferentes tal como se ha expuesto.

**6.6. Artículo 11.** Se realizan una serie de consideraciones en relación a este artículo:

**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.

Se informa que esta medida se introdujo inicialmente como novedad en el Anteproyecto, si bien en Decreto-ley ha adelantado e implantado su aplicación para los municipios con población superior a 100.000 habitantes.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/41	

No obstante, se acepta y se modifica la redacción.

**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.

Se acepta y, tomando como referencia el artículo vigente del DL 1/2025, se aclara la redacción.

**Apartado 3.** Parece que su ubicación más correcta sería el artículo 7, sobre competencias de las Administraciones. No se acepta, dado que el artículo 7 no está relacionado con el contenido del apartado mencionado.

**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”.

No se acepta. En relación a esta consideración se informa que se ha ampliado el contenido del apartado 1 para establecer que las normas de funcionamiento se desarrollarán mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Si bien la plataforma informática será autonómica, los datos serán cedidos a la Junta de Andalucía por los Ayuntamientos de la forma que se determine en la mencionada Orden.

**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. Se acepta y se modifica.

**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.

Se acepta y se modifica el apartado 1.a).

**6.8. Artículo 14.4.** Debe incluirse el principio de representación equilibrada, al modo del párrafo segundo del artículo 9.3. Se acepta y se modifica.

**6.9. Artículo 16.** 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. Se acepta y se modifica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/41	

**6.10. Artículo 17.** Se considera que, por su contenido, estaría mejor ubicado después de los planes supramunicipales. O, alternativamente, que el apartado 3 se integre en el artículo 18. No se acepta dado que se trata de la redacción del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda, es por ello que se modifica el título del artículo.

**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.

No se acepta. Las áreas prioritarias de vivienda y las áreas de gestión integrada para la regeneración urbana son figuras con objeto y finalidad distinto, pudiendo englobar las primeras una, varias o ninguna área de gestión integrada para la regeneración urbana.

**6.12. Artículo 20.8.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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.”

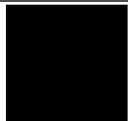
No obstante, no es exactamente igual el incremento del 20% del número de viviendas con el incremento del 20% de la población. Por coherencia del sistema, deben mantenerse los parámetros dados por la normativa urbanística.

No se acepta. El número de habitantes es proporcional al número de viviendas en virtud de la disposición adicional primera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- 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.

Se acepta y se modifica la regulación en coherencia con lo previsto en el DL 1/2025.

- Aunque no se señala específicamente en el informe del Gabinete Jurídico, el apartado 9 y 7 deben ajustarse a la redacción del artículo 8.5 del DL 4/2019 tras la modificación del DL 1/2025. Se propone suprimir el apartado 7 y modificar el 9 como sigue:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/41	

7. La aprobación de estas Áreas Prioritarias de Vivienda supondrá la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos de ejecución que hayan de aprobarse en dichos ámbitos, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

9. Además, en los ámbitos declarados como **en las** Áreas Prioritarias de Vivienda ~~podrán tramitarse a través de la Unidad Aceleradora de Proyectos~~ aquellas actuaciones de transformación urbanística de uso residencial, de iniciativa municipal, que reúnan los requisitos exigidos en el **podrá acordarse la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial, conforme a lo previsto en el artículo 8.5 del** Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**6.13. Artículo 23.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. 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.

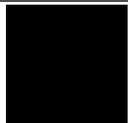
Se entiende además que tanto el Decreto-ley como el artículo 23, se refieren a “*los instrumentos de planeamiento vigentes*”. Se da a entender que la previsión que nos ocupa no es extensible a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación, y por tanto entrada en vigor, se produzca después de la entrada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

Se informa que es correcta la referencia a instrumentos vigentes en el apartado 2. Se entiende que los instrumentos que se aprueben con la ley en vigor van a establecer las previsiones del apartado 1. Se acepta que la redacción sea coincidente con la del Decreto-Ley en los apartados 1 y 2 y se propone una disposición que derogue el artículo 3 del decreto-Ley.

- 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/41	

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. Se recuerda 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.

Se acepta y se suprime el apartado 3. En el artículo 2 del Decreto-Ley hay una medida transitoria que trata el cambio de uso en las parcelas de dotacional privado con las cautelas que indica el Gabinete Jurídico.

- En el **apartado 4**, se sugiere 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*” como mejor técnica jurídica. 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.

Se acepta.

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

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.

Se acepta y se reorganiza el articulado en el Título III para aclarar conceptos y dotarlo de mayor claridad y coherencia.

**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.

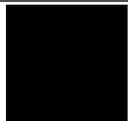
Si se refiere a la posibilidad de instar actuaciones de rehabilitación sin constituir las, se plantea la duda de por qué han de ser “ordenadas”, en particular por propietarios y titulares de derechos, comunidades y mancomunidades de vecinos, que simplemente pueden ponerse de acuerdo.

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.

Se acepta y se elimina por tratarse de regulación en materia de urbanismo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/41	

**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.

Se acepta, entendiendo que está justificado que las zonas con concentración de infravivienda y chabolismo sean declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, y por ello se propone una redacción más clara en relación con la regulación urbanística.

**6.17. Artículo 38.** En el informe de Gabinete Jurídico se expone que 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, deben ser resueltas dando preferencia al régimen de la LISTA.

Se acepta parcialmente, se aclara que se trata de Áreas para el fomento de la rehabilitación que podrán contener o no áreas de gestión integrada para la rehabilitación y regeneración urbana. Por ello se ha redactado el artículo para que no exista confusión con las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana de la LISTA.

**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. Además sobre el contenido se realizan varias matizaciones:

- En el primer párrafo, no se estima 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”.

Se señala 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.

Se acepta y se modifica.

- Sobre el segundo párrafo, donde se dice que “se podrá proponer a la administración local el proyecto de redistribución de viviendas”, existe 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.

Se acepta y se suprime todo lo innecesario.

- 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”.

Se acepta y se modifica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/41	

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

Se acepta y se modifica.

**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.

Se acepta parcialmente, se ha reorganizado el título IV y se le ha otorgado una nueva denominación exhaustiva y explicativa, coherente con los aspectos tratados en el mismo.

**6.20. Artículo 41.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Su título no se corresponde con el contenido del precepto, pues el asesoramiento previsto en el apartado 1 no tiene alcance disuasorio. Se acepta y se modifica su denominación.

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. Se acepta y se aclara.

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

**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. Se acepta y se suprime.

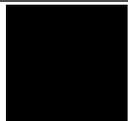
**6.23. Artículo 44.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Tanto el **párrafo 1 como el 3** 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. Se acepta y se elimina el apartado 3.
- Sobre el **párrafo 2, letra a)** se recuerda que las personas son víctimas de violencia de género, no objetos. En la **letra f)**, debe decirse “asesoramiento a”. Se aceptan ambas consideraciones y se modifica.

**6.24. Artículo 45.3.e.** No se entiende el significado de la excepcionalidad a que se refiere este precepto. Se acepta y se elimina el apartado.

**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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/41	



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.

Se acepta y se modifican los apartados 3 y 4 y se introduce un nuevo apartado 5 para aclarar su alcance.

**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. Se acepta y se modifica.

**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. 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 la 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.

Se acepta parcialmente, y para aclarar, en el artículo dedicado al “Objeto y destino de las viviendas protegidas” se incluye un apartado con el siguiente tenor literal:

*“Se incluyen en la regulación de la presente ley, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda que, con el fin de atender a las necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica. Dentro de estos se podrían incluir alguna de las modalidades de uso residencial comunitario bajo el régimen de alquiler o cesión de uso temporal.”*

**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 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/41	

Se acepta y se añade un nuevo apartado 4 aclaratorio.

**6.29. Artículo 54.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta parcialmente y se realiza una remisión al artículo 4.
- 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”. Se acepta y se modifica el apartado.
- E 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. Se acepta y se unifica. Se acepta y se modifica.
- 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. No se acepta, se ha incluido en este artículo, dado que se regula la posibilidad de realizar actuaciones singulares para destinar viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales para solucionar necesidades específicas de grupos o colectivos o aquellas otras que se consideren de interés social singular por los objetivos perseguidos, que afecten a colectivos de población concretos o para cubrir necesidades sociales o de interés público.

**6.30. Artículo 55.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se sugiere 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*”. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se traslada el apartado al artículo 53.

**6.31. Artículo 59.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, que rigen la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas, deben mencionarse al principio del **apartado 1**. Se acepta y se modifica.
- 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:
  1. Esta regulación ¿afectará también a las viviendas de las que sea titular la Junta de Andalucía? La adjudicación de vivienda protegida es competencia municipal, independientemente de que sean viviendas titularidad de la Junta de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/41	

2. ¿Es obligatorio dar prioridad en las ordenanzas al listado priorizado de demandantes a que se refieren los apartados 1 a 3? No es obligatorio, el Ayuntamiento podrá optar en sus ordenanzas por establecer prioridad o no a un sistema u otro, o determinarlo para cada promoción.
  3. Los planes de vivienda y suelo, municipales, supramunicipales y autonómicos, ¿pueden incidir en los procesos selectivos, según los distintos programas? Pueden establecer programas con requisitos específicos y respetando lo señalado en la ley podrían establecer la preferencia de uno u otro sistema para cada programa.
  4. ¿Qué régimen de selección se aplicará si algún ayuntamiento no ha aprobado una ordenanza, pero existen viviendas protegidas a adjudicar en su término? Las reglas básicas establecidas en la ley y en el programa al que se acojan las viviendas.
- Sobre los procesos selectivos, el informe SSCC 2025/5 contiene unas observaciones que se traen a colación, 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 funcionarial 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 otros (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 funcionarial 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.*
- 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.”*
- No se acepta, se informa que se incluyeron todas las precisiones realizadas en el informe al Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, en la redacción del artículo 4 del mismo, y que han tenido reflejo en el artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida. Concretamente:
- i) En caso de realizarse una convocatoria específica, la realiza el Ayuntamiento (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).
  - ii) La convocatoria la publica el Ayuntamiento en los boletines oficiales (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/41	

- iii) Las solicitudes se presentan ante el Ayuntamiento por declaración responsable (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).
- iv) El promotor preadjudica en base al listado de los solicitantes remitido por el Ayuntamiento, acreditando las renunciaciones motivadas y la ausencia de respuesta al ofrecimiento (apartado 5 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).

Además de ello se informa que el procedimiento, salvo la introducción de la posibilidad de optar al inicio por una convocatoria específica, en el resto de los trámites se ajusta en su integridad al procedimiento que ya se venía aplicando en virtud del Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

- Por último, el informe remite a las observaciones de técnica legislativa que se hacen en la consideración Séptima. Se contestan en el **apartado 7.24.** del presente informe.

**6.32. Artículo 60.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, debe añadirse a la definición de los registros municipales que son el instrumento básico de gestión de los procesos selectivos. Se acepta y se modifica.
- 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 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.”*

Se informa que se opta por mantener la declaración responsable para comunicar la actualización de datos, y se modifica en el sentido propuesto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/41	

**6.33. Artículo 62.3.** 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.

Se acepta y se modifica.

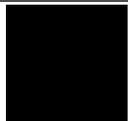
**6.34. Artículo 63.3.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Jurídicamente, el vicio de nulidad afecta al acto en su esencia, impidiendo que este produzca efecto alguno. Por ello, se señala como extraña una declaración de nulidad temporal, *“mientras que (sic) persista la obligación de destinar el suelo a vivienda o alojamiento protegido”*. Se acepta y se suprime.
- 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. Se acepta y se redacta de nuevo el artículo.

**6.35. Artículo 64.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- De los apartados 2 a 5 de este precepto, se desprende 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/41	

procedimiento de calificación provisional cuando el título habilitante es una declaración responsable. Se acepta y se modifica para su aclaración.

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*”. Se acepta y se modifica el segundo párrafo del apartado 4.

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.

Se acepta y se modifica completando la redacción.

- 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.

Se acepta y se modifica.

- 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.

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

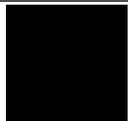
Desde el punto de vista técnico jurídico, se recuerda que la legislación hipotecaria configura un asiento denominado “anotación preventiva”.

Se acepta y se modifica.

- 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.

Se acepta y se modifica.

**6.36. Artículo 70.** Se realizan las siguientes consideraciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/41	

- A falta de un precepto general que así lo establezca, se recomienda 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. Se considera 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.

Se acepta y se modifica el artículo.

**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 compra, 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 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.

No se acepta, lo que esta consideración expone ya está regulado en Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este artículo únicamente se han expuesto las especificaciones propias del derecho administrativo en materia de derechos y obligaciones que por la especificidad del inmueble como protegido deban prevalecer.

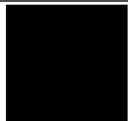
Se acepta y se añade la remisión a desarrollo reglamentario y a los planes de vivienda.

**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.

Se acepta, se modifica la denominación de la sección y se incluye un nuevo artículo.

**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).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/41	

El precepto se refiere a que la fusión y la absorción 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 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.

Se acepta y se modifica el artículo.

**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 se plantean 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”*.

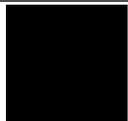
No queda claro, en relación a los procedimientos de ejecución extrajudicial, cuándo debe realizarse la comunicación, si antes de iniciar la ejecución, o si antes de que se realice la adjudicación al mejor postor.

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.

Se acepta y se modifica el apartado.

- 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/41	

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.

Se acepta y se modifica el apartado.

- 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.

Se acepta y se modifica el apartado3 para aclararlo.

**6.41. Artículo 80.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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.

Se acepta y se modifica el artículo.

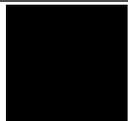
**6.42. Artículo 81.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se propone eliminar el **apartado 1**, renumerando el resto de apartados. Se acepta y se elimina.
- 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. Se acepta y se elimina.
- 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. Se advierte, 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 establezca un tiempo de espera para posibilitar el tanteo, ni un plazo para que las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/41	

Administraciones comuniquen su decisión de ejercerlo. Ese plazo sí se contempla, sin embargo, en el artículo 78.

- En el **apartado 5**, se sugiere 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** se considera 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.

Revisar si es un error de numeración o de redacción que la versión informada carezca de un “apartado siguiente”, sino un párrafo siguiente, dentro del apartado 6.

En cuanto al descuento sobre el precio, se realizan dos advertencias sobre posibles dificultades del mecanismo previsto. Por un lado, no se concibe cómo conciliar la consignación y el depósito con el descuento -en rigor, retención de parte del precio-.

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-.

Se aceptan todas las consideraciones y se modifica el artículo.

**6.43. Título VI y artículo 83.** Se realizan las siguientes consideraciones:

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 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/41



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.

Se aceptan todas las sugerencias sin perjuicio de las consideraciones expuestas en el resto de determinaciones relacionadas con el articulado de este título.

**6.44. Artículo 84.** Se recuerda 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. Se acepta y se modifica el apartado 2.

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. Se suprime el apartado 3 por afectar competencias de otros organismos.

**6.45. Artículo 86.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta y se modifica su ubicación.
- 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:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/41	

*“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 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 acudirse a esta modalidad contractual.

Se acepta y se modifica si bien no se estima oportuno limitar a una u otra modalidad, pues pueden darse ambas en función del carácter de dominio público o patrimonial de los suelos y el fin perseguido.

**6.46. Artículo 87.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta y se trasladan los apartados 2 y 3 al artículo relativo a “Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía”.
- En cuanto al último inciso, “*sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para la vivienda protegida*”, no alcanzamos a entender su significado. Se acepta y se elimina.
- 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 23/41	

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. Se acepta y se modifica el apartado.

**6.47. Artículo 88.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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 ...”).

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.48. Artículo 89.** Se realizan las siguientes consideraciones:

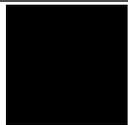
- En la letra a) se afirma que la gestión de los parques públicos se rige por el principio de gestionar los parques públicos directa o indirectamente; también se dice que es un principio rector de la gestión el llevar a cabo la urbanización de los terrenos que lo componen.
- La letra b) enuncia el principio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

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.49. Artículo 90.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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 registrarán 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. Se acepta y se corrige.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/41	

- 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. Se acepta y se modifica.

**6.50. Artículo 94.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se expone que es 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 acepta y se unifican.
- Se recomienda valorar si procede incluir entre las causas de desahucio el incumplimiento del acuerdo ad hoc a que se refiere el apartado 1. Se acepta y se incluye.
- Anticipando una observación técnica, en la letra j) del apartado 3 debe sustituirse “respetar” por “respetar”. Se acepta y se corrige.

**6.51. Artículo 95.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. No se acepta dado que la experiencia ha demostrado que debe exponerse con claridad este particular procedimiento.
- Los **apartados 2 y 3** deberían refundirse en uno solo. Se acepta.
- 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 acepta.
- 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. Se acepta si bien resulta innecesaria la corrección en virtud de la consideración realizada al artículo 94.

**6.52. Artículo 101.** El Gabinete Jurídico cuestiona si es imprescindible tramitar diligencias previas en todos y cada uno de los casos en que se conozcan posibles infracciones. Se entiende 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.

Se acepta y se modifica el artículo.

**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.

Se aceptan ambas consideraciones y se modifica el artículo.

**6.54. Artículo x.** El informe de gabinete jurídico por error dispone este apartado sin establecer ninguna consideración al respecto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/41	

**6.55. Artículo 105.** Se realizan las siguientes consideraciones:

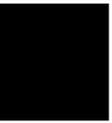
- En el **apartado 1**, dígase “potestad sancionadora” en vez de “acción sancionadora”. Se acepta.
- Se estatuye la imposibilidad de imponer hasta tres multas coercitivas en caso de desatención a un requerimiento, refiriéndose a una “acción u omisión previamente requerida” en relación a las obligaciones 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**.

Se informa que si es posible, como por ejemplo en el supuesto de que una vivienda protegida se destine a un uso turístico, que no está permitido.

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

**6.56. Artículo 106.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta y se unifican.
- Se considera 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. Se acepta y se modifica.
- En relación con la distribución de competencias, el GJ adelanta su 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. Se acepta y se eliminan del ámbito municipal.
- 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 esta competente la Administración local. Se acepta.
- 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. No se acepta, la competencia corresponde a la Junta de Andalucía.
- 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/41	

apartado 3, dado que los demás tipos se reservan a los Ayuntamientos. No se acepta, la competencia corresponde a la Junta de Andalucía.

- 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. Se acepta y se modifica.
- 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.

Se recuerda 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).”*

Se acepta y se modifica.

**6.57. Artículo 110.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica el artículo 103.2.
- En el **apartado 3.b**, “o en su caso” debería ser “y”. Se acepta y se modifica.
- 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.” Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/41	

**6.58. Artículo 112.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 3**, dígase simplemente “incumplimiento por” en vez de “incumplimiento por parte de”. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 2.d**, es más técnica la expresión “*que no esté tipificada como infracción grave*”. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.
- 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”. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifican los apartados.
- 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. Se acepta se modifica y se traslada al artículo 114.

**6.59. Artículo 113.** El informe del gabinete Jurídico sugiere que 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.

Se acepta y se modifica tanto la redacción del artículo mencionado como la disposición adicional tercera, que pasa a denominarse “Umbral mínimo de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida”.

**6.60. Disposición transitoria primera.** En el informe del GJ se entiende que en esta disposición 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. Se recomienda 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 28/41	



prohibición de disposición, se mencione simplemente el artículo en que se establece la prohibición temporal de transmisión. No se acepta, no es posible dado que son numerosos artículos a los que habría que referirse.

**6.61. Disposición transitoria segunda.** En el informe del GJ se expone 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. Se acepta y se modifica.

**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. Se acepta y se incluye.

**6.63.** Se realizan las siguientes consideraciones en relación a las disposiciones finales:

- **Disposición final primera.** El informe del Gabinete Jurídico se refiere 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.
- Se acepta y se aclara. Para mejor coherencia, se modifica también la Disposición final segunda. Modificación del Reglamento 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.
- **Disposición final segunda.** 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.  
Se acepta y se aclara. Para mejor coherencia, se modifica también la Disposición final segunda. Modificación del Reglamento 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.
- **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. Se acepta parcialmente y se introduce una nueva disposición final.

**SEPTIMA.-** Se exponen a continuación los preceptos que precisan de revisión, desde la óptica de la técnica jurídica:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/41	

**7.1. General.** En aras de la calidad normativa, se recomienda una revisión general de la redacción de la norma, a fin de simplificarla, hacerla más sencilla y directa, eliminar redundancias, homogeneizar la terminología empleada... Se exponen a título de ejemplo las siguientes consideraciones:

- En el **artículo 1** puede identificar el objeto de la Ley con el más simple “regular la materia de vivienda”. No se acepta, entendemos más adecuada la redacción actual.
- En el **artículo 4.n**, se puede evitar la repetición de “personas”, si dice que “se consideran colectivos prioritarios de acceso a la vivienda los integrados por las siguientes personas”. Se acepta parcialmente eliminándose donde se ha podido.
- En el **artículo 47.1**, 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”. Se acepta.
- 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. Se acepta.
- También se señalan 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. Se acepta y se aclara en el sentido de lo expuesto en las consideraciones 6.43 a 6.51 del presente informe.

**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. Se acepta y se modifica.

**7.3. Artículo 3.** Consideramos que el apartado 11 podría figurar antes o después del 6, por su evidente relación. Se acepta y se modifica.

**7.4. Artículo 4.** El informe del GJ expone que no es fácil identificar el criterio por el que se han ordenado las definiciones dadas. Obviamente, no es el alfabético. Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se recuerda, además, que el artículo 2.2 del

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 30/41	

Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ya contiene una definición de infravivienda, a la que se podría remitir el texto que informamos. Se acepta y se reordena.

- 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.

Se acepta y aclaran las definiciones.

- 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. Se acepta y se modifica la redacción.

**7.5. Artículo 5.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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). Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 2**, se sugiere 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). Se acepta y se modifica.
- Y, por último, se sugiere 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. No se acepta, dado que ya se ha expuesto en el apartado 1 y sería reiterativo.

**7.6. Artículo 7.** Se considera que los párrafos 1 y 2 deberían invertir su orden. Se acepta y se modifica.

**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*”. Se acepta y se modifica.

**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. No se acepta. Dada la necesidad de colaboración del sector privado y la insuficiencia del sector público para dar respuesta a los problemas en materia de vivienda autónomamente, se ha estimado conveniente que en esta ley tengan reflejo las iniciativas de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda, con especial atención a la provisión de vivienda asequible, la movilización de suelo y patrimonio público, la financiación de actuaciones

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 31/41	



protegidas y la innovación en modelos de gestión y promoción. Estas iniciativas nada tienen que ver con que no haya procedimientos selectivos, ya que la adjudicación de viviendas protegidas siempre deberá realizarse cumpliendo las determinaciones establecidas en esta ley, siguiendo los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

**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. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.10. Artículo 13.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Revítese la redacción del **apartado 2** (“*entidades sin ánimo de lucro del tercer sector*”, “*en el acceso*”). Se acepta y se revisa la redacción.
- 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. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.

**7.11. Artículo 18.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Sobre el **apartado 5**, se sugiere revisar si las **letras b) y c)** podrían invertir su orden, y si 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.

Se acepta y se modifican los aspectos mencionados.

**7.12. Artículo 20.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- El **apartado 3**, que define las áreas prioritarias de vivienda, debería ser el 1, o a lo sumo, el 2. Se acepta.
- En el **apartado 4**, creemos más técnica una redacción similar a “*El inicio del procedimiento de delimitación de áreas concretas se acordará...*”. Se acepta.
- En el **apartado 7**, debería decirse que la aprobación de las Áreas “*conllevará*”. Se acepta parcialmente, se revisa su redacción.

**7.13. Artículo 25.2.** Sin merma del sentido del precepto, pero mejorando su redacción, se estima que se puede suprimir “*promover las siguientes acciones*”, y sustituir “*promocionar*” por “*promover*”. Se acepta y se modifican los aspectos mencionados.

**7.14. Artículo 26.** Sugieren una redacción similar a “*La nueva construcción o rehabilitación de viviendas cumplirá/se ajustará/respetará los siguientes principios rectores sobre calidad:*” Se acepta parcialmente y se revisa la redacción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 32/41	



**7.15. Artículo 28.a.** Parece más correcto referirse a que la Junta de Andalucía acometerá la regulación de la calidad de la edificación. Se acepta y se modifica el apartado.

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

**7.17. Artículo 40.** Se realizan las siguientes sugerencias: 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”. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.18. Artículo 41.2.** Se sugiere una mejora técnica en la redacción del apartado de manera 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.”

Se acepta y se modifica el apartado.

**7.19. Artículo 51.** Se recomienda la revisión de su redacción, con miras a su mejora técnica. Se acepta y se revisa.

**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. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.21. Artículo 53.** Se expone en el informe 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. Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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”. Se acepta y se aclara.
- En el **apartado 3**, donde se dice “adjudataria o arrendataria o cesionaria”, habría que sustituir la primera conjunción disyuntiva por una coma. En el segundo párrafo, donde se dice algo similar, también. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.

**7.22. Artículo 54.** En el apartado 1, sugerimos decir “viviendas calificadas bajo distintos regímenes”, “viviendas sujetas a distintos regímenes”, o una expresión similar. No se acepta por entender correcta la expresión “vivienda protegida” utilizada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 33/41	

**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.”*

Se acepta y se modifica la redacción del artículo.

**7.24. Artículo 59.** Según el informe del GJ, todo el artículo precisa ser revisado, con miras a dotarlo de mayor claridad. Así, se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. No se acepta, dado que la extinción del contrato de alquiler no es la única opción para que se dé una segunda o posterior adjudicación.
- 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 ...”* Se acepta y se modifica el apartado.

**7.25. Artículo 61.2.** (referido al artículo 62) Se proponen 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 y para favorecer el acceso a la vivienda”*. Se acepta y se modifica el apartado 2 del artículo 62.

**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.”* Se acepta y se modifica el artículo.

**7.27. Artículo 67.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. 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. Se acepta y se aclara.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 34/41	



- 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. Se acepta y se aclara.

**7.28. Artículo 70.** Se recomiendan las siguientes cuestiones en aras a la simplicidad, la facilidad de lectura y comprensión de la norma:

- En el **apartado 1**, 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”.

Se acepta y se modifica la redacción del artículo.

**7.29. Del Título V, Capítulo V, Sección 1ª, y artículos que se incardinan en ella.** De nuevo con miras a simplificar la redacción, se sugiere 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. No se acepta, no es irrelevante la aclaración, al estar sujetos a distintos procedimientos.

**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.

- Se sugiere 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. 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 dispositivo y las previsiones de los artículos 73.2 y 74.3 sobre la inscripción. No se acepta. Esta sección es genérica para varias operaciones jurídicas, no solo para la transmisión en propiedad, es por ello que este capítulo se ha organizado así, y no de otra manera.
- 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. Se acepta y se corrige en el artículo 74.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 35/41	



- 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”. Se acepta.
  - “que se determinen reglamentariamente”, en vez de “previstos reglamentariamente”. Se acepta.
  - “Prevía 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.” No se acepta, por considerara que puede generar conclusión con la primera adjudicación, ya que hay promotores que también son propietarios.
  - “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.” Se acepta.
  - “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 acepta. Este apartado se ha redactado específicamente al objeto de que las Notarías mantengan una cierta homogeneidad en las escrituras dado que se ha advertido que las escrituras contienen estipulaciones muy variadas relativas a las viviendas protegidas.
  - “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”. No se acepta, el sentido del precepto es más amplio aclarando la nulidad y la necesidad de autorización. Se ha corregido el artículo 74 atendiendo a lo ya expuesto en las consideraciones del apartado 6 del presente informe.

**7.31. Artículo 76.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Para el primer párrafo del **apartado 1**, creen más clara una redacción similar a “*Extinguido el contrato de arrendamiento, se seleccionará un nuevo beneficiario conforme al artículo 59.2 de 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.*” No se acepta, tal como se ha comentado anteriormente, este título se ha redactado con la intención de diferenciar entre primera adjudicación o segundos o posteriores contratos de arrendamiento de promociones en régimen de alquiler, para no inducir a confusión.
- El segundo párrafo del apartado 1 debería ser el apartado 2. Se acepta.
- 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. No se acepta, en este apartado se está regulando el desistimiento voluntario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 36/41	

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

**7.32. Artículo 78.** A lo dicho en la consideración Sexta sobre este artículo, se añaden una serie de precisiones de orden técnico:

- 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. No se acepta. No es posible por abordar supuestos muy diferentes y el primero afecta a legislación procesal y ha sido objeto de modificación tras el informe del Consejo General del Poder Judicial.
- 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-. Se acepta y se modifica.
- 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 negocial, 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. Se acepta y se modifica.
- 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. No se acepta. Esta apreciación ha sido realizada por el Consejo General del Poder Judicial y se ha reflejado en los términos por ellos sugeridos.
- En el **apartado 3**, se entiende 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. 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. Se acepta y se aclara en el sentido de que el ofrecimiento se realiza al órgano responsable y no se trata de una mera comunicación sino de una puesta a disposición de la vivienda.
- En el **apartado 5**, se considera que “adjudicación” es una expresión más adecuada que “transmisión forzosa”. No se acepta, dado que podría confundirse con la adjudicación referida en el apartado 3.

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

**7.34. Artículo 80.** Se sugiere 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*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 37/41	

previstos en la presente ley y sus disposiciones reglamentarias.” No se acepta, ya se ha modificado la redacción en virtud de lo establecido en la consideración 6.41 del informe del Gabinete Jurídico.

**7.35. Artículo 82.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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”. No se acepta, es importante que el ciudadano se conciencie de que no procede en todos los casos por el mero transcurso del tiempo, y que incluso podría haber programas concretos en los que el plazo fuera imprescriptible.
- Se sugiere 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. No se acepta dado que los requisitos ya están establecidos reglamentariamente, tal como se refleja en el apartado 1.
- Para el **apartado 2** se sugiere 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.*” Se acepta.

**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). Se acepta y se modifica, tal como se ha expuesto a las consideraciones realizadas en la consideración sexta del informe del Gabinete Jurídico.

**7.37. Artículo 85.1.** Sin perjuicio de las observaciones relativas al contenido de este artículo, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se recomienda separar en apartados diferentes la finalidad y la composición del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Se acepta parcialmente si bien en el sentido de que el artículo lo que realmente regula es el concepto de Parque Público de Vivienda de Andalucía compuesto por un conjunto de bienes inmuebles de uso residencial destinados a una finalidad concreta.
- También se recomienda que los garajes y trasteros anejos sean mencionados a continuación de las viviendas y alojamientos. Se acepta.
- 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 acumulativamente el requisito de estar en Andalucía y ser

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 38/41	

gestionados por la Comunidad Andaluza o los municipios de Andalucía o sus entes dependientes. No se acepta, dado que para ser considerado como Parque Público de Vivienda de Andalucía, debe estar gestionada por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**7.38. Artículo 86.** A lo expuesto en la consideración sexta del informe del Gabinete Jurídico, se añaden otras observaciones de técnica jurídica:

- En relación con el **apartado 2**, creen más adecuado hablar de “criterios de adjudicación” que de “condiciones a valorar”. Se acepta y se modifica.
- 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. Se acepta y se modifica.

**7.39. Artículo 95.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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.

Se acepta en el sentido ya contestado en la consideración 6.51 del presente informe.

**7.40. Artículo 102.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, creen que “organismos públicos” debe sustituirse por “Administraciones públicas”.
- En el **apartado 3**, donde se dice “cualquier otro dato que resulte relevante”, entienden que se refiere a datos que sean solicitados, no dejando a la decisión de la empresa valorar si el dato es o no relevante. Se acepta y se modifica el tercer guion del apartado 2 al que está referida esta apreciación.
- 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. No se acepta dado que no solo es relevante la información del anunciante, pueden existir otras consideraciones de interés en el anuncio.
- 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. No es correcto incluir títulos en los apartados de un artículo. Por ello, y para evitar redundancias, se sugiere que estos apartados empiecen diciendo que en cumplimiento del deber de colaboración, tales personas estarán obligadas a facilitar o facilitarán, esa información. Se acepta y se eliminan los mencionados títulos.

**7.41. Artículo 105.** Se realizan las siguientes consideraciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 39/41	



- 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”.

Se acepta y se modifica en el sentido de lo expuesto en el apartado 6.55. del presente informe.

**7.42. Artículo 109.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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. Se acepta y se modifica el título.
- 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*”. Se acepta y se modifica.

**7.43. Artículo 112.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- 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**, consideran 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**, proponen 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 40/41	

Se acepta y se modifica el artículo conforme a la respuesta dada en el apartado 6.58 del presente informe.

**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. Se acepta y se modifica

**7.44. Disposiciones adicional segunda y transitoria tercera.** De acuerdo con las directrices de técnica legislativa, deberían ser una disposición final. Se acepta y pasan a ser nuevas disposiciones finales.

**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. Se acepta y se modifica.

**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. Atendiendo a lo expuesto en el apartado 7.44 del presente informe, la disposición adicional segunda pasa a ser una nueva disposición final. En relación a la sugerencia realizada para la disposición transitoria tercera, que también se convierte en disposición final, se ha modificado el orden de los apartados 1 a 3. No existe apartado 4 al que se refiere el informe del Gabinete Jurídico.

Por otra parte, se informa por esta Secretaría General, en coordinación con la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que se ha considerado necesario incluir en esta fase de la tramitación una nueva disposición adicional por razones de seguridad jurídica, sin que implique una modificación del régimen jurídico vigente, como consecuencia de la derogación de la ley 13/2005. Tendría el siguiente tenor literal:

**Disposición adicional xxx. Titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo.**

La titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Entre las facultades inherentes al ejercicio de la titularidad se entenderán incluidas las correspondientes a la gestión del patrimonio autónomo de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA  
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 41/41	