

CIRCULAR DE 8 DE JUNIO DE 2026, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA, DE INTERPRETACIÓN DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA OBLIGACIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE GARANTÍAS POR PARTE DE LOS PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA QUE PERCIBAN CANTIDADES ANTICIPADAS EN APLICACIÓN DE LA LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La presente Circular tiene por objeto establecer la interpretación de las disposiciones del ordenamiento jurídico relativas a la obligación de suscripción de garantías por parte de los promotores públicos de vivienda que perciban cantidades anticipadas en aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), de conformidad con el artículo 98.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

Se trata de interpretar el artículo 3 y la disposición adicional primera de la LOE, en conexión con los cambios que operaron sobre la misma como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y la posterior aprobación del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero; Decreto modificado a su vez por el apartado cinco del artículo 121 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.

Ante las dudas de los operadores jurídicos en materia de vivienda protegida, la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana elevó consulta facultativa a la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 12 de diciembre de 2025; evacuándose, con fecha 2 de junio de 2026, el Informe AJ-CFATV 2025/00242.

Entre las Consideraciones del Informe, y por su relevancia, se considera oportuno extractar parte del contenido de la Consideración Segunda, en relación con el artículo 23 del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, y en conexión con el artículo 1.3 de la LOE:

[...] De los que se desprende [...] que nos hallamos ante una excepción reglamentaria de la obligación de asegurar las cantidades anticipadas por los adquirentes de estas viviendas ex DA 1ª, apartado ocho, de la LOE, de manera que los entes incluidos en el ámbito subjetivo de la LCSP no estarían obligados a constituir dicha garantía. Esta conclusión se reforzaría apelando a un tercer criterio de interpretación lógica del mentado artículo 23, puesto que no tendría sentido la llamada o reenvío al artículo 1.3 de la LOE para luego no atribuirle algún significado, significado que sólo puede ser el de exceptuar a tales entes de la obligación examinada.



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	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	08/06/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	



De conformidad con tales criterios, podemos interpretar el artículo 23 en el siguiente sentido:

1. Regla general: Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, incluyendo a las cooperativas de vivienda y comunidades de propietarios.

2. Excepción: En Andalucía, los entes a que se refiere el artículo 1.3 de la LOE, o sea las Administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas que actúen como promotores de viviendas de promoción pública, no tienen que garantizar dichas cantidades.

Añadiendo la Consideración Tercera que

*Por otro lado, teniendo en cuenta que la LCSP tiene un ámbito subjetivo amplio, la interpretación conjunta del artículo 23 del Reglamento de Viviendas protegidas de Andalucía, que se refiere a “las entidades que atendiendo a su personalidad jurídica”, y del artículo 1.3 LOE que se refiere a “las Administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas”, permite interpretar que **los promotores públicos exonerados de la obligación de garantizar, en los términos del apartado uno de la DA Primera de la LOE, las cantidades anticipadas que hayan percibido de los adquirentes de las viviendas, son los entes descritos en el apartado 3.1 de la LCSP que forman parte del sector público (Administraciones territoriales, fundaciones del sector público, sociedades mercantiles del sector público, agencias de diverso tipo, etcétera).***

A la vista de dicho Informe, y para garantizar una interpretación uniforme del régimen jurídico en materia de suscripción de garantías por parte de los promotores públicos de vivienda que perciban cantidades anticipadas en aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, recogido en el artículo 23 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establecen los siguientes criterios:

PRIMERO. – En Andalucía, los promotores públicos de vivienda protegida están exonerados de asegurar las cantidades anticipadas por los compradores de vivienda protegida, por mor de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Viviendas Protegidas que efectúa una expresa remisión al artículo 1.3 de la LOE.

SEGUNDO. – Los promotores públicos exonerados de la obligación de asegurar cantidades en los términos de la Disposición Adicional Primera, apartado uno, de la LOE, son los entes incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, enumerados en el artículo 3.1 de dicho texto legal, a saber:

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	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	08/06/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	



Artículo 3. Ámbito subjetivo.

1. A los efectos de esta Ley, se considera que forman parte del sector público las siguientes entidades:

a) La Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla y las Entidades que integran la Administración Local.

b) Las Entidades Gestoras y los Servicios Comunes de la Seguridad Social.

c) Los Organismos Autónomos, las Universidades Públicas y las autoridades administrativas independientes.

d) Los consorcios dotados de personalidad jurídica propia a los que se refiere la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la legislación de régimen local, así como los consorcios regulados por la legislación aduanera.

e) Las fundaciones públicas. A efectos de esta Ley, se entenderá por fundaciones públicas aquellas que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

1.º Que se constituyan de forma inicial, con una aportación mayoritaria, directa o indirecta, de una o varias entidades integradas en el sector público, o bien reciban dicha aportación con posterioridad a su constitución.

2.º Que el patrimonio de la fundación esté integrado en más de un 50 por ciento por bienes o derechos aportados o cedidos por sujetos integrantes del sector público con carácter permanente.

3.º Que la mayoría de derechos de voto en su patronato corresponda a representantes del sector público.

f) Las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social.

g) Las Entidades Públicas Empresariales a las que se refiere la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y cualesquiera entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas a un sujeto que pertenezca al sector público o dependientes del mismo.

h) Las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de entidades de las mencionadas en las letras a), b), c), d), e), g) y h) del presente apartado sea superior al 50 por 100, o en los casos en que sin superar ese porcentaje, se encuentre respecto de las referidas entidades en el supuesto previsto en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

i) Los fondos sin personalidad jurídica.

j) Cualesquiera entidades con personalidad jurídica propia, que hayan sido creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, siempre que uno o varios sujetos pertenecientes al sector público financien mayoritariamente su actividad, controlen su gestión, o nombren a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia.

k) Las asociaciones constituidas por las entidades mencionadas en las letras anteriores.

l) A los efectos de esta Ley, se entiende que también forman parte del sector público las Diputaciones Forales y las Juntas Generales de los Territorios Históricos del País Vasco en lo que respecta a su actividad de contratación.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA
Fdo.: Juan Cristóbal Jurado Vela

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	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	08/06/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	