

BOLETÍN OFICIAL

BOPA

BOLETÍN OFICIAL

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA



16 de septiembre de 2009

VIII Legislatura

Núm. 298

SUMARIO

INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTO DE LEY

- 8-09/PL-000003, Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (*Enmienda a la totalidad con propuesta de devolución*) 2
- 8-09/PL-000003, Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (*Enmienda a la totalidad con propuesta de texto alternativo*) 4

INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTO DE LEY

8-09/PL-000003, Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Calificación favorable y admisión a trámite de la enmienda a la totalidad con propuesta de devolución presentada por el G.P. Popular de Andalucía

Sesión de la Mesa de la Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio de 9 de septiembre de 2009

Orden de publicación de 10 de septiembre de 2009

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El G.P. Popular de Andalucía, al amparo de lo previsto en el artículo 110 del vigente Reglamento de la Cámara, formula la siguiente enmienda a la totalidad, interesando su devolución al Consejo de Gobierno, del Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en base a las siguientes consideraciones:

El Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía pretende concretar el mandato de nuestro Estatuto de Autonomía que en su artículo 25 dice literalmente: “Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”. Y en cumplimiento de los artículos 38 y 39 de la norma estatutaria, que regulan la “vinculación de los poderes públicos y de los particulares” y la “protección jurisdiccional” de los derechos, respectivamente, se dicta esta Ley.

La Constitución, en sus artículos 148 y 149, deja en manos de las comunidades autónomas la competencia en materia de vivienda, que Andalucía ratifica en su Estatuto, tal como queda explícitamente recogido en su artículo 56, que establece que la competencia exclusiva en materia de vivienda corresponde a la Comunidad Autónoma. Por otra parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a través de sus artículos 25 y 26, deja claro que la competencia municipal en materia de vivienda tiene carácter facultativo y no imperativo. Los servicios de carácter obligatorio para los ayuntamientos son los explícitamente contemplados en el artículo 26.1, entre los que no está la vivienda.

Asimismo, la Ley de Régimen Local prevé la posibilidad de delegación de competencias que le correspondan a

las comunidades autónomas en los ayuntamientos, de acuerdo a lo regulado en su artículo 27.3, que establece que la efectividad de la delegación queda supeditada a su aceptación por el municipio, salvo que se imponga obligatoriamente por ley, en cuyo caso habrá de ir acompañada necesariamente de la dotación o el incremento de medios económicos para desempeñarlos. En base a estos tres importantísimos preceptos legislativos (Constitución, Estatuto y Ley 7/1985), y habida cuenta de que el Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda determina que la Junta de Andalucía delegue competencias en materia de vivienda que le son propias en los ayuntamientos (Planes Municipales de Vivienda y Registro Municipal de Demandantes), el texto es rechazable porque no contempla la aceptación previa por parte de estos, ni, en caso de considerar dicha delegación impuesta, contempla la dotación de medios económicos para desempeñarlas.

Además, en el texto del Proyecto de Ley no se justifica tal delegación, que a nuestro juicio se considera injustificable cuando lo que va a generar es 770 formas diferentes (una por municipio) de garantizar el derecho de los andaluces a la vivienda, puesto que, tal como el propio texto contempla, el ejercicio efectivo de ese derecho y su protección jurisdiccional depende del cumplimiento del deber de promoverlo a través del Plan Municipal de Vivienda, que se convierte en competencia impuesta a los municipios, y elemento responsable fundamental de tal ejercicio.

Así pues, los principios sobre los que se asienta la Ley se basan en la consideración de que una vivienda es accesible cuando el esfuerzo en el pago de la hipoteca de compra no excede de un tercio del salario, y en caso de alquiler no excede de un cuarto del salario. Sobre esta premisa, las administraciones públicas establecerán unos tipos de viviendas protegidas (Plan Autonómico) con unos precios y unos requisitos para acceder a ellas y un sistema de ayudas que compensen a los adquirentes para que no se sobrepasen estos límites de esfuerzo salarial en el acceso a la vivienda. Y por otra parte las herramientas del Plan Municipal de Vivienda y el Registro de Demandantes Municipal, que dejan en manos municipales la organización de la promoción de viviendas protegidas.

Del mandato estatutario de promover vivienda pública a fijar unos límites sobre el esfuerzo salarial en el acceso a la vivienda, hay una serie de factores que quedan sin control e impiden que se garantice el derecho de acceso a la vivienda, como es el derecho a obtener la financiación necesaria en el acceso a una vivienda, y otra serie de factores que no se garantizan a los ciudadanos, como es que la Administración tendrá siempre dotación presupuestaria para conceder las ayudas sean cuales sean las condiciones del mercado financiero.

De igual forma, no se asegura el derecho a la vivienda para las situaciones de familias que se encuentran por debajo del umbral de la pobreza, que difícilmente van a poder afrontar ni siquiera los niveles de esfuerzo que se plantean en esta Ley y a las que debe dar respuesta la Administración Pública de la Junta de Andalucía a través de la Vivienda de Promoción Pública en alquiler, con presupuestos y financiación propios, consolidando y aumentando el parque social de viviendas en Andalucía, con las garantías de conservación, mantenimiento e integración social necesarias en este tipo de actuaciones.

La Vivienda de Promoción Pública es un servicio público, y debe ser esta fórmula la que se regule fundamentalmente en esta Ley, y no quedar al margen como en la práctica, donde la Junta de Andalucía ha ido progresivamente dejando su responsabilidad en manos de los municipios que han optado por la modalidad de vivienda en alquiler, que además depende en su definición de los planes estatales de vivienda que fija los límites para su acceso.

Los ayuntamientos pueden tener un papel colaborador por tratarse de la Administración más próxima al ciudadano, sin embargo, la Junta de Andalucía dispone de las delegaciones provinciales, que son las que en definitiva se entrelazan y deciden en todo el proceso de producción de la vivienda protegida.

Cabe afirmar que esta Ley nace sin sostén financiero, sin dotación económica y, en los términos que se ha remitido al Parlamento, adolece de un defecto insalvable, que únicamente podría subsanarse con la dotación a los ayuntamientos de un sistema de financiación justo, que les permita hacer frente a propias competencias y las que, con el transcurso de los años, les han sido impuestas por inacción e incapacidad de la Administración autonómica andaluza para dar respuesta a las demandas de los ciudadanos, y, concretamente, al derecho de estos a una vivienda digna y adecuada.

Esta Ley viene a aplazar una vez más el debate del Pacto Local, tantos años prometido, en el que se debe asumir la descentralización de algunas competencias que los ayuntamientos pueden asumir como es la vivienda, acompañado de la participación de estos en los ingresos de la Comunidad Autónoma que les permita garantizar la dotación económica de estas nuevas competencias y que deben pasar por el mecanismo de "convenio" y no por la "imposición legal".

Por otra parte, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es otra imposición más a los Ayuntamientos, cuyo carácter municipal obligatorio no tiene sustento en ninguna norma legal estatal, ni siquiera en disposición general alguna del Gobierno de la Nación.

El Gobierno de la Junta de Andalucía podría haber optado, como lo han hecho los de otras comunidades autónomas, por la constitución de un registro público autonómico, dejando a discrecionalidad de los ayuntamientos

la creación de sus propios registros municipales. Ahora bien, hubiera supuesto una asunción de sus responsabilidades que chocaría frontalmente con el espíritu de la norma que ha remitido a nuestro Parlamento.

Además, con ello, habría reconocido su incapacidad de ponerlo antes en marcha, y más aún su negativa a crearlo en el año 2006, cuando optó por la no constitución de registros públicos de demandantes de viviendas protegidas al firmar con el Ministerio de Vivienda el Convenio de Aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, renunciando con ello a la financiación estatal para la constitución, mejora y mantenimiento de los mismos, y manteniendo el procedimiento del sorteo para la selección de los adquirentes de las viviendas.

Por otro lado, y en términos de forma, en el Proyecto de Ley existe una excesiva remisión a un posterior desarrollo reglamentario de la norma, con lo que se desnaturaliza este derecho constitucional y estatutario, y abundan las expresiones indeterminadas y términos ambiguos que podrían generar inseguridad jurídica.

Sobre las garantías del derecho a la vivienda que se establecen en el Título V del Proyecto de Ley, se fija la protección jurisdiccional de los derechos y dicta que se podrá reclamar a los ayuntamientos ante los tribunales el cumplimiento de la obligación de promover la efectividad del derecho a través del Plan Municipal de Vivienda. Aquí se contiene la esencia de esta Ley y creemos que la falacia de la misma, puesto que traslada la reclamación a tribunales y la responsabilidad exclusivamente a estos, en base a esos planes municipales, cuando los mismos dependen de la Junta de Andalucía para la aprobación de los PGOU, para la calificación de viviendas protegidas, para la firma de convenios de ayudas para la rehabilitación, y sin embargo la Junta de Andalucía desaparece por completo de la exigibilidad. Además, la reclamación a tribunales se basa en el incumplimiento de "promover", concepto absolutamente subjetivo dado que siempre un ayuntamiento podrá declarar su "esfuerzo" aunque ineficaz, por lo que no se podrá condenar y conseguir el objetivo que es el acceso a una vivienda.

En definitiva, esta Ley es tanto el resultado de décadas de incumplimientos en materia de vivienda y dejación de sus responsabilidades de los sucesivos gobiernos de la Junta de Andalucía como una adulteración de las competencias de las distintas administraciones públicas.

Por tanto, rechazamos esta Ley en su totalidad, porque en ningún caso se asegura lo que pretende, porque traspasa la responsabilidad en materia de vivienda a los ayuntamientos, obviando que la mejor forma de garantizar el derecho a la vivienda pasa por respetar la Constitución y el Estatuto en el sentido de que quien puede y tiene que hacerlo con mayores garantías para los andaluces es la Junta de Andalucía.

Por todo ello, el G.P. Popular propone la devolución al Gobierno del Proyecto de Ley Reguladora del Derecho

a la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara.

Parlamento de Andalucía, 2 de septiembre de 2009.
La Portavoz del G.P. Popular de Andalucía,
María Esperanza Oña Sevilla.

8-09/PL-000003, Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Calificación favorable y admisión a trámite de la enmienda a la totalidad con propuesta de texto alternativo presentada por el G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía

Sesión de la Mesa de la Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio de 9 de septiembre de 2009

Orden de publicación de 10 de septiembre de 2009

A LA MESA DE LA COMISIÓN

El G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, de acuerdo con lo previsto en los artículos 110 y 130 del Reglamento de la Cámara, formula la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo al Proyecto de Ley 8-09/PL-000003, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

TEXTO ALTERNATIVO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

-I-

La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la ciudadanía andaluza, que ve como los precios de este bien de primera necesidad aumentan muy por encima de sus salarios, lo que obliga a las familias –en el mejor de los casos– a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo, con plazos de amortización de los préstamos cada vez más largos y sujetos a los riesgos y las incertidumbres ante cambios futuros, ya sean laborales, familiares o de tipos de interés. La oferta de viviendas en alquiler es manifestamente insuficiente o resulta no competitiva, dado que las rentas son elevadas en comparación con las cuotas hipotecarias a largo plazo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles como los jóvenes, personas de la tercera edad, inmigrantes, familias monoparentales, personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho a la vivienda.

Las causas de esta realidad tenemos que encontrarlas en el fracaso de las políticas de vivienda tradicionalmente adoptadas, tanto en España como en Andalucía, que, si durante años cumplieron su función, a partir de la segunda mitad de los años noventa se revelaron como claramente insuficientes y superadas por las nuevas circunstancias. Así, el aumento de la demanda en el mercado libre, provocado por la reducción de los tipos de interés –beneficio que fue automáticamente absorbido por los precios–, y la mejora general en la situación económica o la misma estabilidad social, entre otras muchas causas, provocaron que el sector de la promoción y construcción de viviendas dirigiese sus esfuerzos a atender otro tipos de demanda emergente no siempre vinculada con la necesidad vital de provisión de un techo. Pero ante este fenómeno, las políticas de vivienda no fueron modificadas y se siguieron adoptando medidas de mero fomento de la construcción de vivienda con protección pública –mediante los planes de vivienda estatales, desarrollados por la Junta de Andalucía– y de fomento de la adquisición en el mercado libre –mediante las desgravaciones fiscales generalizadas en la compra, reguladas por el legislador estatal–.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles disfrutar de una vivienda digna y adecuada y dispone que los poderes públicos habrán de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Desde su aprobación, han sido muchas las iniciativas tendentes a convertir este artículo constitucional en un derecho subjetivo, universal y accesible para el conjunto de los ciudadanos.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía incluye, en Capítulo II, Derechos y Deberes, el artículo 25, que viene a concretar un marco general de obligaciones públicas respecto a la vivienda así como la concreción de este derecho como subjetivo, sujeto a protección jurisdiccional y que vincula las actuaciones de los poderes públicos de Andalucía.

Como consecuencia del artículo 25 del Estatuto, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda y se regularán mediante ley andaluza el acceso a este bien, las condiciones de igualdad en su adquisición y un sistema de ayudas públicas que lo faciliten.

La presente Ley del derecho a la vivienda en Andalucía, que con este título ya quiere mostrar un cambio de enfoque trascendental, pretende ir mucho más allá de las tradicionales medidas de mero fomento a la construcción y adquisición de vivienda que se han venido aplicando hasta ahora y transformar el mercado de la vivienda de la forma más estructural posible. La Ley da un importante salto conceptual y asume un claro compromiso con la creación de un parque específico de viviendas asequibles que permita

atender las necesidades de la población que precisa un alojamiento. Este parque debe ser suficiente – para permitir la movilidad y adaptación a las cambiantes necesidades de las personas– y sobre todo integrado, tanto desde el aspecto del entorno físico como bajo el punto de vista social. La llamada cuestión urbana, según la cual la segregación en el espacio de las personas, en función de sus niveles de renta, es uno de los más graves peligros que amenazan la convivencia en la Europa occidental, es una preocupación a la que la Ley pretende dar respuesta.

Para impulsar la creación de un parque específico de viviendas a un precio al alcance de las rentas más bajas y medianas, la Ley regula en la forma más rigurosa posible la vivienda con protección pública en Andalucía y no solo esta, sino también otras formas de vivienda asequible que permitan conseguir, a medio y largo plazo, el auténtico parque específico que la sociedad reclama. Es preciso resaltar el objetivo de que, en un plazo de veinte años, el 15% de las viviendas principales existentes sean viviendas destinadas a políticas sociales.

Pero, más allá de la regulación de este parque específico de vivienda asequible, una ley de nuestros tiempos no puede renunciar a incidir también en el mercado libre de la vivienda, que es lo que, hoy por hoy, viene dando respuesta mayoritaria a las demandas y necesidades de la ciudadanía. Es preciso reconocer las dificultades de actuar en este campo, pero aún así no estaría justificado abstenerse de hacerlo. Por este motivo, una gran parte del texto se dedica a la protección de la parte más desfavorecida en las relaciones que se dan en el mercado libre, regulando la protección de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización anómala.

-II-

Partiendo de las premisas brevemente expuestas, el Título Preliminar de la Ley comienza ocupándose del objeto, finalidades y otras disposiciones generales. Se pretende garantizar el derecho de la vivienda, conscientes de que este derecho incluye el medio ambiente urbano en que se inserta. El texto reconoce también que hay conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.

Una aproximación nueva de la Ley consiste en considerar la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como servicio de interés general, en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas dirigidas a la existencia de suficiente y adecuada vivienda asequible

para la población, ya sea generándola él mismo o bien haciéndolo en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social, el denominado tercer sector, cada vez más relevante en el ámbito de las iniciativas para hacer asequible la vivienda. Esta opción permite articular la actividad pública dentro del marco normativo estatal y comunitario y dar más relieve en el sector público local como suministrador de suelo y de promoción de viviendas con protección, ya sea por iniciativa directa, a través de entes instrumentales, o por medio de convenios con la Junta de Andalucía y sus organismos especializados.

La Ley establece también los supuestos en que tiene que considerarse incumplida la función social de la propiedad, que requieren una reacción pública para resolver las situaciones irregulares que se producen, cuya gravedad se muestra en términos de afectación de derechos fundamentales y del contexto social y urbano. Se regula la acción pública ante situaciones de incumplimiento de la función social de la vivienda con diversos instrumentos, priorizando siempre las actuaciones preventivas, de fomento y de asistencia, siguiendo con las medidas clásicas de la acción administrativa sancionadora. La Ley opta también por introducir la acción pública en materia de vivienda, para dar un paso trascendente en la defensa de los intereses colectivos y también de los derechos individuales asociados a la vivienda.

El Título I hace referencia a las competencias de las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, incorporando los principios que tienen que posibilitar el ejercicio de las competencias de los entes locales en el marco de su autonomía y, a la vez, la coordinación imprescindible de su actuación con los intereses supralocales, de gran importancia en esta materia.

-III-

De acuerdo con el objeto y finalidades de la Ley, el Título II regula los aspectos relativos a la planificación y programación en materia de vivienda. Teniendo presente el marco jurídico vigente en la ordenación del territorio y los nuevos desarrollos europeos, se da una respuesta técnica a la necesaria distribución equilibrada sobre el territorio de la vivienda en general y de la vivienda con protección pública en particular, permitiendo la salvaguarda de los intereses supralocales.

El instrumento esencial para la planificación territorial es el Plan Territorial sectorial de Vivienda de Andalucía, que puede concretarse y desarrollarse mediante planes específicos de alcance territorial más reducido.

Para cumplir los objetivos de sus planes locales de vivienda, dar cumplimiento a la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculados a políticas sociales o facilitar la conservación y rehabilitación de edificios, entre otras causas, la Ley faculta a los municipios para delimitar áreas en las que se pueda ejercer el derecho

de tanteo y retracto en unas determinadas condiciones. Igualmente, con el objetivo de la protección del medio ambiente y de mantener una población permanente y una actividad económica autónoma respecto del sector turístico, los faculta para establecer restricciones a la nueva construcción de viviendas secundarias.

También destaca el establecimiento de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico que, en la línea de lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrollan los aspectos vinculados a las viviendas. Se trata de directrices en gran parte ya incorporadas a la legislación vigente en Andalucía o conocidas por numerosos municipios andaluces que se han comprometido desde hace años a su aplicación, como sucede con la Carta de Salvaguarda de Derechos Humanos en la Ciudad, o de otros que introducen la posibilidad de controlar el crecimiento urbano en función de criterios de medio ambiente, de acuerdo con las indicaciones de algunas sentencias en este sentido del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Se incorporan a la vez criterios a tener en cuenta en las reservas obligatorias para vivienda con protección pública, introducidas en la Ley 7/2002, que tendrán que ser uniformes en los diferentes ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. A todos los efectos, se recogen los mecanismos que permiten prever calificaciones que supongan un destino total o parcial a la edificación de viviendas con protección pública, pero de forma especial se hace referencia a la previsión de este destino en el suelo urbano consolidado en operaciones de nueva construcción o gran rehabilitación, con la finalidad de que la generación de dicho tipo de vivienda no tenga que depender únicamente de la nueva construcción en suelos de nuevos crecimientos o de renovación urbana integral. Por otra parte, los planes de los municipios tienen que calificar terrenos para el nuevo sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, como vía realista para hacer frente a las necesidades de asistencia o emancipación de colectivos específicos.

La ponderación pública real de las necesidades de vivienda y de la observancia de las directrices legales se garantiza mediante la previsión de informes a emitir por la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía durante el procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación urbanística.

-IV-

El Título III de la Ley regula los aspectos referidos a la calidad del parque inmobiliario de viviendas y se distribuye en tres capítulos. En el Capítulo I se define y regula el concepto de calidad de la vivienda, haciendo mención de las normas y autorizaciones dirigidas a lograr el cumplimiento de los requisitos de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad de las viviendas,

y promoviendo diversas acciones orientadas a introducir criterios de cohesión social, ambiental y de ecoeficiencia en el proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario. Entre los nuevos requerimientos de calidad que la Ley plantea conviene señalar que, a partir de su entrada en vigor, las viviendas de nueva construcción tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad y de movilidad interior en orden a facilitar, sin tener que realizar obras de difícil ejecución y coste elevado, el desplazamiento en su interior a personas con movilidad reducida.

Con el fin de garantizar un desarrollo eficiente de estos planteamientos, la Ley crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Junta de Andalucía en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.

El fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas se prevé como una prioridad en las políticas que impulse la Junta de Andalucía, y el control periódico del estado de los edificios como una medida imprescindible para impedir la degradación irreversible del parque. En este sentido, se establece un sistema de control para evaluar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles a lo largo de su vida útil por medio de la acreditación oportuna. Los ayuntamientos pueden aprobar ordenanzas reguladoras, complementarias de las condiciones de habitabilidad establecidas por la Junta de Andalucía y de los instrumentos de revisión periódica de los edificios.

En cumplimiento del mandato contenido en la legislación urbanística, el Capítulo II regula el deber legal de conservación y rehabilitación, determinando también cuáles son los límites del deber, en coherencia con la legislación urbanística vigente, previendo que en los expedientes de declaración de ruina de un inmueble se contenga un pronunciamiento de si esta situación ha podido o no derivar de un previo incumplimiento del deber de conservación de la propiedad. Se llama así la atención ante los procedimientos incoados de forma abusiva por propiedades que de manera mal intencionada eluden el cumplimiento del deber de conservación para conseguir la expulsión de los ocupantes legales de las viviendas, a quienes se reconoce el derecho a realojamiento o retorno a todos los efectos y el derecho a participar en todo procedimiento que los afecte.

En aquellos casos en que dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación requiera la expropiación u ocupación temporal de un elemento común o parte no sustancial de algún elemento privativo en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se permite que pueda llevarse a cabo esta expropiación u ocupación temporal, siempre con previa justificación de la necesidad de ocupación del espacio correspondiente.

La Junta de Andalucía y los entes locales pueden adoptar acuerdos de declaración de áreas específicas de conservación y rehabilitación, lo que puede comportar la puesta en marcha de diferentes medidas de actuación, adaptadas a las especificidades del ámbito. Destaca la posibilidad de exigir un informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, cuando la propiedad haya instado ante la Administración del Estado el derribo de inmuebles ocupados que prevé la legislación de arrendamientos urbanos. También merece especial mención la posibilidad de declarar la obligación de incorporar al mercado los inmuebles desocupados.

A todos los efectos, las órdenes de ejecución son la medida de intervención administrativa que debe permitir llevar a cabo las actuaciones necesarias para garantizar el adecuado estado de conservación del edificio. Se prevé que el incumplimiento de estas órdenes pueda comportar, en especial, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a los efectos establecidos en la legislación urbanística, así como la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, dirigidas a lograr el cumplimiento de la orden, ya carentes de carácter sancionador.

Una novedad significativa de la Ley son los convenios de rehabilitación, configurados como mecanismo para acordar con los particulares la finalización de cualquier proceso iniciado para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Con estos convenios sería posible pactar un programa de actuaciones de conservación y rehabilitación; unas ayudas económicas de la Administración, cuando sean exigibles, y la forma de recuperación de estas si se produce una transmisión onerosa del inmueble; la sujeción a tanteo y retracto; o el destino a vivienda con protección pública de toda o parte de la operación.

Una vez agotadas las vías de fomento y las coercitivas, la Ley prevé que en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente pueda acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando eso suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

En el Capítulo III se dota a las administraciones actuantes de instrumentos para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos de acreditada necesidad de viviendas, se incorporen al mercado inmobiliario a través de técnicas de fomento, pero también a través de técnicas de policía. Asimismo, se regula la sobreocupación de las viviendas y la infravivienda y se sientan las bases que permitan luchar contra la actividad empresarial y lucrativa de convertir ilegalmente las viviendas en alojamientos turísticos, precarios, sobreocupados y sometidos a precios abusivos.

-V-

La Ley ha prestado especial atención a todo cuanto pueda significar una protección de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, en un mercado inmobiliario que con demasiada frecuencia se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección.

Interesa hacer especial mención a la igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda que se reconoce en el Título IV. Se parte del derecho a la igualdad reconocido en los artículos 14 y 9.2 de la Constitución española y otras disposiciones, entre las que destacan la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de tratamiento en el trabajo y la ocupación, y sobre todo la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, en que se aplica el principio de igualdad de trato a las personas independientemente de su origen racial o étnico, que hace referencia explícita a la vivienda. Estas dos directivas europeas han sido objeto de transposición en los artículos 27 a 43 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Con este enfoque, se prevé la adopción de medidas para luchar contra la discriminación, algunas de las cuales son ya directamente impulsadas por la norma como en el caso de la inversión de la carga de la prueba, ya aplicada, por ejemplo, en el artículo 20 de la Ley estatal 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

También se introducen criterios de transparencia en el mercado inmobiliario, con el establecimiento de requisitos a que se tienen que someter las actividades de los diferentes agentes que intervienen en la promoción, construcción y transacción inmobiliaria, solo en lo que afecte directamente a los objetivos y procedimientos de esta Ley y sin pretender –por tanto– la regulación de profesiones tituladas o no. Así, a los efectos de esta Ley se califica como actividad de agente inmobiliario a toda persona que se dedica a prestar servicios referidos a la transacción, y se exige que el ejercicio de esta actividad se sujete a los mínimos requisitos que tienen que permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o uso de cualesquiera otros bienes en nuestra sociedad. A tales efectos, se prevé la creación de registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda. Estos registros se configuran como obligatorios o como voluntarios según los colectivos a que afecten, y tienen que funcionar como garantía de responsabilidad ante el consumidor en tanto se potencian la seriedad y la profesionalidad en el sector.

En este Título se aborda también el problema de la frecuente falta de información a las personas consumidoras sobre aquello que se les publicita y oferta, y de la

falta de requisitos legales y entrega de documentación en el momento de suscribir el contrato correspondiente, ya que estos problemas inciden directamente sobre las posibilidades de éxito de las reclamaciones que puedan efectuar, sea para reclamar el cumplimiento exacto de lo pactado, sea para pedir la resolución del contrato por incumplimiento por parte del profesional.

-VI-

El Título V se dedica a la protección pública de la vivienda, que incluye tanto las políticas dirigidas a la obtención de vivienda con protección pública, como de otras actuaciones susceptibles de ser protegidas, todas ellas reguladas de forma más pormenorizada en los planes de vivienda, instrumentos de carácter temporal que van concretando las prioridades del Gobierno de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para coordinar la actuación pública andaluza con las medidas adoptadas por la Administración del Estado.

Entre las actuaciones susceptibles de ser protegidas destacan las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social para potenciar la aportación de viviendas privadas a este objetivo; y a la introducción de uno de los instrumentos básicos de los Estados del Bienestar en materia de vivienda, como es la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de su vivienda en alquiler, propiciando así la inserción social y evitando desahucios socialmente no aceptables.

En este Título se introduce el objetivo de conseguir un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% en Andalucía, en un horizonte de veinte años, con el establecimiento de un fondo de ayuda financiera por parte del Gobierno de la Junta de Andalucía para los municipios que presenten mayores dificultades para lograrlo.

El régimen jurídico común de las viviendas con protección pública se establece para todo el plazo de su calificación, que no puede ser nunca inferior a treinta años y se prolonga a lo largo de toda la vida útil de los edificios en el caso de viviendas construidas en suelos públicos o en suelos reservados por el planeamiento para este destino. Así se profundiza en la idea de conseguir la existencia, en paralelo, de un mercado libre de viviendas y un mercado de viviendas con protección pública, en el que la posibilidad de patrimonialización de las plusvalías quede configurada normativamente para garantizar la existencia de un parque inmobiliario permanente a precio asequible, al que puedan acceder los sectores de la población excluidos del mercado libre y orientado, no a la inversión inmobiliaria, sino a garantizar el derecho a la vivienda.

En esta línea, se prevén también las formas de transmisión y cesión de las viviendas con protección pública, con una gran amplitud y flexibilidad. En cuanto a las viviendas construidas sobre suelos públicos ob-

tenidos en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico, se establece la preferencia de constituir sobre ellos derechos de superficie y no transmitir la plena propiedad de los mismos.

La Ley regula el precio máximo de transmisión de las viviendas con protección pública atendiendo a la finalidad de que si bien esta transmisión debe ser posible, a la vez tiene que estar desprovista de tentaciones especulativas. Por este motivo se introduce una referencia a las mejoras en las viviendas con protección pública, inexistente hasta el momento en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su finalidad es proteger los intereses de la parte transmisora y a la vez evitar que, con la excusa de dichas mejoras, se desvirtúe totalmente el precio normativamente tasado, característico de las viviendas con protección pública.

De igual manera, se regula la prohibición de sobreprecio en las transmisiones de viviendas con protección pública y, elemento importante, se pone fin a los problemas derivados de la contradictoria jurisprudencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto de la nulidad o no de las cláusulas contractuales que establezcan el sobreprecio en la transmisión de viviendas con protección pública. La nueva regulación declara la nulidad de pleno derecho de las estipulaciones referidas en el sobreprecio, de acuerdo con el artículo 6.3 del Código Civil, sin perjuicio de que esta actuación pueda, además, constituir una infracción administrativa. La misma previsión se hace para el caso de sobreprecio en la renta de alquiler, en la línea de lo ya establecido en el apartado quinto de la Disposición Adicional de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

La Ley se ocupa de la adjudicación del parque de viviendas con protección pública, superando la ausencia, en el ordenamiento jurídico andaluz, de una regulación con rango de ley de aspectos tan significativos para los derechos de la ciudadanía. Se busca corregir diversas disfunciones detectadas en el funcionamiento del sistema hasta ahora vigente, ampliando el alcance del control público sobre la adjudicación de la vivienda con protección pública –incluyendo promociones de iniciativa pública y privada– y se establecen parámetros para los futuros reglamentos de desarrollo, con el objetivo de racionalizar el sistema dotándolo de la necesaria transparencia en beneficio de todos los ciudadanos y ciudadanas de Andalucía.

La nueva regulación se articula mediante el diseño del Registro de solicitantes de viviendas con protección pública y los procedimientos de adjudicación. El Registro nace con la función de proporcionar información, favorecer la transparencia o ayudar en la adecuada adjudicación de las viviendas con protección pública. Se parte de la constatación de que la existencia de suficiente número de viviendas con protección pública, distribuidas en el territorio de forma equilibrada y ade-

cuadramente adjudicadas es un interés supralocal. Por ello se trata de un registro único para Andalucía, con gestión municipal, en el que hay que estar inscrito para poder optar a una vivienda con protección pública por cualquier título. Los ciudadanos y ciudadanas que lo soliciten y reúnan los requisitos legales serán inscritos en el Registro, a pesar de que la adjudicación efectiva de una vivienda con protección pública dependerá, en última instancia, de la aplicación de los mecanismos de selección diseñados por la Ley y en cada promoción concreta. Fuera del sistema de adjudicación mediante el Registro, quedan solo los casos en que los solicitantes no reúnan los requisitos de ingresos mínimos o no tengan capacidad de obrar para optar a la adjudicación de viviendas con protección pública, situaciones que se tendrán que vehicular a través de los servicios sociales y las viviendas con protección pública que, fuera del parque asignado mediante el Registro, se prevean para situaciones de necesidad.

Los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección pública se desarrollan haciendo uso de los datos contenidos en el Registro de solicitantes. De esta forma, las viviendas resultantes de una promoción a iniciativa pública serán adjudicadas por la Administración promotora, respetando el procedimiento y criterios establecidos por la Ley, lo que permitirá acabar con la dispersión hasta hoy existente, fomentadora de opacidad. La regulación se fundamenta en un elevado nivel de publicidad, concurrencia pública y transparencia, gracias al uso de los datos suministrados por el Registro. En cuanto a los criterios y al sistema de selección de las personas adjudicatarias, la regulación establece una distinción entre los contingentes especiales y el contingente general. Forman parte de los primeros las reservas de viviendas en las promociones públicas para necesidades específicas de ciertos grupos vulnerables, merecedores de acciones positivas en los términos previstos en el artículo 17 del vigente Estatuto de Autonomía de Andalucía, artículo 9.2 de la Constitución y en la propia Ley. Los porcentajes de viviendas destinadas a cada contingente especial se formulan como un mínimo específico sólo en el caso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con lo que ya establece la legislación específica. En el caso de otros contingentes, será el acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación el que establecerá la necesidad de hacerlo y cómo, siempre y cuando no se reduzca el porcentaje global del 10% respecto del total de viviendas de la promoción. Esta flexibilidad debe permitir adecuar la oferta en general y, de nuevo, respetar las apreciaciones y necesidades locales en cada caso.

La regulación, además, afronta otro delicado aspecto referido a la tensión entre la exigencia de empadronamiento en un municipio concreto y la libre circulación de los ciudadanos, exigencia que provoca, además, agravios en determinados colectivos de personas. La solución que se da es equilibrada y respetuosa para con el nivel

local, ya que, por una parte, para la inscripción en el Registro de solicitantes basta con tener la residencia y encontrarse empadronado en Andalucía, sin pedir ningún plazo; por su parte, para poder optar a una vivienda con protección pública en una promoción específica en un municipio concreto no habrá que estar empadronado siempre y en todo caso en este municipio, salvo que la Administración promotora decida introducir este requisito expresamente, cosa que podrá hacer sin superar un determinado porcentaje de viviendas y sin exigir más de dos a cinco años de antigüedad, según se trate de solicitudes de alquiler o de compra, justificando la razón de ser de tal reserva. La norma prevé una válvula que flexibiliza el conjunto y a la vez garantiza la compensación de la oferta de vivienda de protección pública entre municipios, difiriendo al Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía la concreción, en su caso, de una reserva máxima en cuanto a personas empadronadas.

En lo que se refiere al sistema de selección de las personas adjudicatarias, se distingue entre las viviendas de los contingentes especiales —donde se busca tener en cuenta las circunstancias específicas de los solicitantes— y las viviendas de los contingentes generales, donde el sistema será siempre el sorteo. En cuanto a los primeros, no se regula con detalle el baremo de puntuación, tarea de cariz eminentemente reglamentario, pero no renuncia a establecer la arquitectura legal mínima del mismo, en conexión con los principios constitucionales y las finalidades legales descritas. En los dos casos, con baremo de puntuación o con puro sorteo, se considera que los sistemas de selección garantizarán la diversidad social a fin de evitar la segregación urbana.

Las promociones de vivienda con protección pública de iniciativa privada serán atribuidas por la entidad promotora, sin perjuicio de que ésta pueda solicitar que sea la Administración el agente adjudicador. En el caso de las viviendas construidas en suelos cuya calificación urbanística imponga el destino a vivienda con protección pública, la adjudicación se tendrá que hacer respetando las previsiones dictadas para los contingentes generales en las promociones de iniciativa pública. El resto de promociones privadas se adjudicarán de forma libre, aunque con una supervisión pública que garantice los principios inspiradores del sistema. La ley establece un régimen muy parecido, aunque con necesarios matices, para el caso de promociones privadas de viviendas con protección pública promovidas por cooperativas de viviendas, en las que la adjudicación se tiene que adecuar a sus especificidades, o por entidades sin ánimo de lucro cuya naturaleza determine que las viviendas tengan que ser asignadas a las personas socias o partícipes. Aquí la necesidad de publicidad y transparencia se articula con referencia a la captación de nuevos socios para las entidades de nueva constitución y, para el caso de fases o promociones de las entidades ya existentes, con listas de preinscripciones. La adjudicación final

de las viviendas, en estos casos, queda limitada a las personas socias ya inscritas inicialmente.

El Capítulo IV se dedica a los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas andaluzas en relación con las viviendas con protección pública, así como a las garantías establecidas para su correcto ejercicio. A tal fin, la Ley regula los derechos de adquisición preferente y de retracto en segundas y sucesivas transmisiones, explicitando que la contraprestación a abonar por parte de la Administración no puede superar el precio máximo normativamente establecido. Y, puesto que la finalidad última del sistema es evitar transmisiones fraudulentas y permitir recuperar y ampliar el parque de vivienda con protección pública para hacer frente a las necesidades existentes, la nueva regulación contempla la posibilidad de que la Administración ejercite los derechos en beneficio de terceros, ya sea un ente instrumental, una entidad sin ánimo de lucro dedicada al alojamiento social o una persona inscrita en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública. También se explicita que la sujeción a los derechos de adquisición preferente y de retracto se mantiene a lo largo de todo el plazo de calificación de la vivienda como protegida. Por último, en relación con las personas ocupantes de las viviendas protegidas, el Capítulo V contempla la especificidad del desahucio administrativo, como instrumento eficiente de actuación ante determinadas conductas anómalas.

-VII-

El régimen sancionador es objeto de regulación en el Título VI, donde inicialmente se reconoce que, a todos los efectos, las funciones inspectoras de la Administración tienen que poderse llevar a cabo con garantías y reconocimiento del valor probatorio de los agentes dedicados a esta función, que tienen que poder tener acceso a los inmuebles para realizar las actuaciones que les corresponden.

Las medidas sancionadoras aplicables no se reducen a la tradicional multa, sino que también incluyen la posibilidad de clausurar un inmueble, inhabilitar a un infractor, o suspender la inscripción de un agente inmobiliario en el Registro creado al efecto. Además, se regula la posibilidad de adoptar medidas provisionales que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

Las infracciones quedan clasificadas en muy graves, graves y leves, acompañándose cada uno de estos grados de un listado de conductas que tienen que permitir conseguir un mayor rigor en la actuación de los particulares en materia de vivienda

-VIII-

La Ley dedica una especial atención a la necesaria colaboración de profesionales de Notarías y Registros de

la Propiedad, en el desarrollo de sus funciones públicas y en garantía del correcto ejercicio de los derechos y obligaciones en ella establecidos.

Para facilitar la tarea de estas personas, el Título VII relaciona los supuestos donde especialmente se hace preciso su conocimiento y control, evitando así que se produzcan transmisiones o cesiones de uso que no respeten las previsiones legales y se hagan al margen del control administrativo establecido en defensa del interés general.

Entre las disposiciones adicionales, merece destacar la previsión sobre la necesidad que a nivel del Estado se adopten medidas que coadyuven al mejor cumplimiento de los objetivos y finalidades de la Ley; medidas que van desde la regulación de la actividad profesional de los agentes vinculados con la vivienda, hasta aspectos de fiscalidad, que se consideran necesarios para potenciar el papel de la vivienda con protección pública y de la rehabilitación de las viviendas. Finalmente, se compromete la creación de un Observatorio del hábitat y la segregación urbana, como espacio de análisis y valoración de la realidad social y económica en materia de vivienda.

Las disposiciones transitorias inciden en cuestiones tales como los umbrales de sobreocupación aplicables mientras no haya un desarrollo reglamentario específico o las normas transitorias aplicables al procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto de esta Ley es la regulación del derecho a la vivienda en el territorio de Andalucía, entendido como el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales que deben garantizar la mayor efectividad del derecho constitucional y estatutario de todas las personas para acceder a una vivienda digna y adecuada a su situación familiar, económica y social en las diversas etapas de la vida.

2. La regulación del derecho a la vivienda comprende:

a) La asignación de competencias en la materia.

b) La definición de las políticas de vivienda y la concreción de los instrumentos de planificación y programación que tienen que permitir ponerlas en práctica.

c) La fijación de los parámetros de calidad de la edificación y de las medidas que tienen que permitir garantizar y mantener su buen uso, conservación y rehabilitación.

d) La protección de las personas usuarias de vivienda y la transparencia en el mercado inmobiliario.

e) La definición de los derechos, deberes y criterios a respetar en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas referidas, exclusivamente, a las materias objeto de esta Ley.

f) El régimen jurídico y condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas con protección pública, privadas y públicas, su provisión y la previsión de otras actuaciones protegibles.

g) Las medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2. Finalidades.

La Ley tiene como finalidades:

a) Hacer efectivo el derecho constitucional de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada y el resto de derechos constitucionales conectados, así como desarrollar los derechos y políticas previstos en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía

b) Establecer criterios de coherencia entre las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas y las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Garantizar la calidad de las viviendas y de los elementos comunes de los edificios de que formen parte, fijando criterios de cohesión social y ambiental de las edificaciones con uso residencial y velando por la creación de un medio ambiente urbano digno y adecuado.

d) Impulsar la conservación, rehabilitación, reforma o renovación del patrimonio inmobiliario residencial existente en Andalucía.

e) Proteger los derechos de los consumidores y de los usuarios de vivienda, fijando las reglas que tienen que cumplir los diferentes agentes que intervienen en la promoción y en el proceso de edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y de los edificios, así como las de las partes en las relaciones jurídicas que se establecen en las diferentes formas de transmisión, uso y tenencia de las viviendas.

f) Evitar la discriminación en el acceso a la vivienda, estableciendo medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables, promoviendo la eliminación de obstáculos y restricciones en el ejercicio del derecho a la vivienda y penalizando conductas discriminatorias.

g) Conseguir una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales y, en especial, de viviendas con protección pública, en sus distintas modalidades, territorialmente equilibrada y adaptada a las diversas situaciones territoriales, urbanas, socioeconómicas, personales y familiares susceptibles de acogerse a ella, con especial atención a los colectivos excluidos o con riesgo de exclusión en el acceso al mercado, por razones de carácter estructural o coyuntural.

h) Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración

urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o abuso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquiera otro tipo.

i) Delimitar los contenidos de la función social de la propiedad en relación con los bienes inmuebles de carácter residencial y establecer los parámetros que permitan identificar y corregir las situaciones de incumplimiento de dicha función social.

j) Potenciar el papel y las actuaciones de las cooperativas de vivienda y de las entidades de carácter social y asistencial en los diferentes ámbitos de las políticas de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas, así como su administración y gestión.

Artículo 3. Definiciones.

Para una mejor comprensión terminológica, se delimita el alcance que tienen, en esta Ley, los conceptos siguientes:

a) Vivienda es toda edificación fija habitable, destinada a residencia de personas físicas o utilizada como tal, que cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, instalaciones y medios materiales precisos para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación. También forman parte de la vivienda los espacios y los servicios comunes o anexos vinculados a la vivienda del inmueble en que está situado. La condición de vivienda tiene que quedar amparada por la acreditación del cumplimiento de los requisitos de habitabilidad, de acuerdo con lo que se establece en esta Ley y la normativa que la desarrolle.

b) Vivienda principal es la que consta como domicilio en el padrón municipal.

c) Vivienda secundaria o de segunda residencia es la utilizada de forma intermitente o en estancias temporales de menos de seis meses al año, sin constituir domicilio en el padrón de habitantes.

d) Vivienda vacía es la que permanece permanentemente desocupada durante un plazo superior a dos años, sin causa justificada. Se entiende por causa justificada un traslado por razones laborales, cambio de domicilio por situación de dependencia, o abandono de viviendas en zonas rurales en proceso de pérdida de población.

e) Vivienda sobreocupada es aquella en la que se lleva a cabo una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, tal y como lo determinen los estándares de superficie por persona fijados como requisitos mínimos de habitabilidad de Andalucía. No se entenderá que constituyan situación de sobreocupación, a los efectos de esta Ley, las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco hasta el segundo grado, aunque superen estos estándares.

f) Infravivienda es el inmueble que se destina a alojamiento de personas sin disponer de cédula de habitabilidad, y sin poder obtenerla.

g) Vivienda de inserción es aquella gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro destinada a atender a personas que requieren una atención especial, y cedida en régimen de alquiler u otras formas de ocupación.

h) Uso turístico de una vivienda es el referido en la Ley 12/1999, de Turismo.

i) Sin techo es la situación de carencia manifiesta de vivienda digna y adecuada para la persona o unidad de convivencia, consistente en la no disposición de un domicilio, en vivir en la calle, o en vivir en espacios no considerables como vivienda en los términos de esta Ley. Tienen también la consideración de sin techo las personas objeto de un proceso de desahucio motivado por imposibilidad acreditada de poder satisfacer el alquiler.

j) Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda, es el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permitan la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y el establecimiento de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial; la cohesión social tiene que comportar la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas con protección pública con el resto de viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Cuando la vivienda se sitúa en un núcleo de población es también condición de cohesión social el disponer de un entorno urbanizado, accesible y equipado –en los términos y condiciones fijados en la legislación y planificación territorial y urbanística– que posibilite la movilidad –preferentemente no motorizada o mediante sistemas de transporte público colectivo–, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad del resto de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

k) Sostenibilidad ambiental es el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación, el ahorro y el uso eficiente de las energías y recursos, la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones y, en general, todo lo que se oriente a la ecoeficiencia de los edificios, de las viviendas, estancias y espacios comunes que los integran y de sus instalaciones, así como el uso eficiente del patrimonio residencial existente, entendido el mismo como la máxima ocupación posible.

Artículo 4. Servicio de interés general.

1. El conjunto de actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se

configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

2. Para facilitar la homologación europea de conceptos en materia de vivienda, serán consideradas viviendas sociales las viviendas destinadas a políticas sociales que establece esta Ley, obtenidas de procesos de nueva construcción, de rehabilitación o de programas sociales de mediación y cesión.

Artículo 5. Cumplimiento de la función social.

1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social. Constituye incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) El incumplimiento por parte de propietarios de los deberes de conservación y rehabilitación cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas, siempre y cuando se hayan garantizado a los propietarios que demuestren su necesidad las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

b) La desocupación permanente e injustificada de una vivienda o de un edificio de viviendas.

c) La sobreocupación de una vivienda.

d) La falta de destino de una vivienda con protección pública a residencia habitual y permanente del propietario.

2. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad, las administraciones competentes en materia de vivienda arbitrarán las vías positivas de fomento y concertación previstas en el Título III de esta Ley. También podrán establecer medidas de carácter fiscal o coercitivo que propicien este cumplimiento y penalicen el incumplimiento de la función social. En la delimitación y declaración de los ámbitos o situaciones aisladas en que se produzcan las mencionadas situaciones de incumplimiento de la función social de la propiedad, así como en la determinación y ejecución de las medidas previstas legalmente que sea necesario adoptar, la Consejería competente en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente.

Artículo 6. Acción pública.

1. Todos los ciudadanos que tengan la condición de andaluz o andaluza tendrán derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, fruto de una acción pública, en régimen de arrendamiento social.

2. Las viviendas en régimen de alquiler social estarán adaptadas a las necesidades y posibilidades de pago de los ciudadanos en función de sus ingresos, nunca pudiendo superar la cuota de alquiler en más de un 20% de los ingresos de la unidad familiar.

3. Tendrán preferencia en la exigencia de este derecho aquellos sectores o colectivos de ciudadanos que

no estén en condiciones de acceder a una vivienda digna y adecuada o de mantenerse en ella por sus propios medios económicos y que no superen el 1,5% del IPREM en sus ingresos.

4. La exigencia del reconocimiento del derecho contemplado en el apartado primero de este artículo podrá plantearse ante los poderes públicos de la Comunidad Autónoma Andaluza y podrá reclamarse judicialmente.

5. Los ayuntamientos, con objeto de dar cumplimiento a los fines anteriormente expuestos, llevarán a cabo en sus Planes de Ordenación Urbana una reserva de suelo suficiente para la construcción de vivienda pública.

TÍTULO I

De las competencias en materia de vivienda

Artículo 7. Competencias de la Junta de Andalucía.

1. La Administración de la Junta de Andalucía debe contribuir a garantizar el derecho a la vivienda en Andalucía y, para hacerlo, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda y la coordinación con la actuación de los entes locales, con respeto al principio de subsidiariedad.

2. La Administración de la Junta de Andalucía, mediante la Consejería competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito, incluida la promoción directa de viviendas, fomenta la acción de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, se subroga en el ejercicio de las facultades correspondientes en la forma prevista en la legislación sobre régimen local. Todo ello sin perjuicio de las competencias que en esta misma Ley son reconocidas a otras Consejerías de la Junta de Andalucía.

3. El ejercicio proporcionado de las competencias exige la suficiente participación del nivel local y la ponderación objetiva y adecuada de sus intereses en los procesos de toma de decisiones.

Artículo 8. Competencias locales.

1. Los entes locales, de acuerdo con el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen sus competencias de vivienda en los términos establecidos por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y por esta Ley, sin perjuicio de la capacidad de celebrar convenios y concertar actuaciones con otras administraciones.

2. Más allá de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación local, los entes locales podrán concertar con la Administración de la Junta de Andalucía políticas propias de vivienda en el marco de los instrumentos locales y supralocales de

planificación previstos en esta Ley y en la legislación urbanística e instar la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias de vivienda, pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

4. Los entes locales, cuya dimensión dificulte el ejercicio eficiente de las competencias que esta Ley les atribuye en los ámbitos relativos al control de la calidad del parque inmobiliario, igualdad en el acceso y la ocupación de las viviendas, y actividades de control y sanción, podrán encargar a otro ente local o a la Consejería competente en materia de vivienda la realización de las gestiones vinculadas a estas competencias. El encargo de gestión se efectuará en los términos contemplados en el artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 9. El Consejo Andaluz de la Vivienda.

1. El Consejo Andaluz de la Vivienda es el organismo de carácter consultivo y asesor de la Junta de Andalucía en materia de vivienda, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, y le corresponde:

a) Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

b) Elaborar los informes y los dictámenes que le solicite al titular de la Consejería competente en materia de vivienda, sobre los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda, así como de los planes de vivienda.

c) Cualquiera otra función que le sea atribuida por la normativa vigente en materia de vivienda.

2. Los proyectos de disposición general en materia de vivienda tendrán que ser sometidos a audiencia pública de las entidades representadas en el Consejo Asesor de la Vivienda.

3. La composición y el funcionamiento del Consejo Andaluz de la Vivienda tiene que ser determinado por el Gobierno a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Estarán representados: el Parlamento andaluz, la Administración de la Junta de Andalucía y la Administración Local, los consumidores y usuarios, el Consejo de la Juventud de Andalucía, los agentes sociales de carácter sindical y empresarial, las entidades vecinales, los colectivos profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores, ingenieros industriales, geógrafos, entre otros; los colectivos empresariales vinculados con el sector de la construcción y de la promoción de viviendas y los agentes vinculados con la vivienda; las asociaciones de promotores públicos de viviendas; una representación de las cooperativas de vivienda de Andalucía; y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen de

forma principal a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

4. En la composición del Consejo se tenderá a la paridad de género.

5. El presidente del Consejo Andaluz de la Vivienda es el titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

TÍTULO II

De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. *Concepto.*

1. La planificación y la programación de vivienda se dirigen a la determinación de los contenidos sociales del uso residencial del suelo en el marco del planeamiento territorial general y parcial existente, identificando y preservando los intereses generales relacionados con la vivienda y buscando el desarrollo sostenible económico, ambiental y social, para corregir los desequilibrios que el mercado produce al implantar usos sobre el territorio y para mejorar la calidad de vida del conjunto de la población.

2. La planificación y programación de vivienda puede ser elaborada por la Administración de la Junta de Andalucía, mediante la Consejería competente en materia de vivienda, o por los entes locales, previa concertación con la mencionada Consejería.

Artículo 11. *Instrumentos de planificación y de programación de vivienda.*

1. Los instrumentos de planificación y de programación de vivienda tienen que concretar, dentro del ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y finalidades de esta Ley, mediante el establecimiento de directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.

2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda establecidos por esta Ley son los siguientes:

- a) El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía y sus instrumentos de desarrollo parcial.
- b) Los programas supralocales de vivienda.
- c) Los planes locales de vivienda.

3. La inobservancia de las previsiones de los planes y programas referidos en el apartado anterior, con el requerimiento y la declaración de incumplimiento previos de acuerdo con la legislación local aplicable, posibilita que el titular de la Consejería competente en materia de vivienda se pueda subrogar, adoptando las medidas

necesarias para el cumplimiento de la obligación, en sustitución de los entes locales.

Artículo 12. *El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía.*

1. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de Andalucía de las políticas previstas en esta Ley y debe desempeñar las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y ser coherente con los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y planes con incidencia en la ordenación del territorio en aquello que lo afecten, para facilitar su cumplimiento, justificando expresamente su grado de adecuación.

2. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía tiene que contener una estimación de las necesidades, déficits y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, el Plan Territorial de Vivienda incluirá, entre otros, los siguientes análisis:

- a) Cuantificación del suelo residencial susceptible de nuevos desarrollos.
- b) Cuantificación del suelo residencial creado durante los últimos diez años.
- c) Cuantificación de las viviendas con protección pública existentes, identificación de su tipología y determinación de su situación sobre el territorio.
- d) Cuantificación de las diversas modalidades de uso de las viviendas: principal, secundaria y vacía, y de sus respectivas evoluciones previsibles.
- e) Cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupadas y susceptibles de ser destinados a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.
- f) Análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente con referencia a los colectivos vulnerables, como por ejemplo jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, mujeres maltratadas, personas mayores, familias monoparentales, inmigrantes, personas sin techo, entre otros.

g) Análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de mantenimiento, mejora o sustitución, con atención especial a las situaciones y procesos de infravivienda.

3. En relación con estos análisis, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía incluirá, entre otras, las siguientes previsiones:

- a) Fijación de las necesidades de techo de los diversos tipos de vivienda destinadas a políticas sociales.
- b) Fijación de las necesidades de techo de vivienda con protección pública.
- c) Determinación de las necesidades de vivienda dotacional pública.
- d) Especificación de los criterios para hacer el seguimiento en la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.

4. Para garantía de intereses supralocales, además de las reservas de suelo establecidas como mínimas por la legislación urbanística, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía puede establecer reservas de suelo más amplias con destino a las viviendas indicadas en el párrafo b del punto 3, en ámbitos de uno o más municipios, y puede incidir en su reparto entre estos, de forma equilibrada y no segregada, en concertación con los respectivos ayuntamientos afectados.

5. La Consejería competente en materia de vivienda tiene que elaborar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía con la colaboración de otras Consejerías de la Junta de Andalucía con competencias relacionadas. El procedimiento de elaboración contará con la participación de la ciudadanía y los entes locales, en orden a conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados. La aprobación inicial es competencia del titular de la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía. Corresponde al Gobierno, oído el Consejo Andaluz de la Vivienda y recibido dictamen del Consejo Económico y Social de Andalucía, la aprobación provisional del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía. Una vez aprobado provisionalmente el Plan por el Consejo de Gobierno, lo remitirá al Parlamento para su aprobación, siguiéndose la tramitación que para los planes contenidos en el artículo 106.11º del Estatuto de Autonomía establece el artículo 149 del Reglamento de la Cámara. Una vez aprobado el Plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, se publicará en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* para su efectividad.

6. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía determinará actuaciones para ser directamente ejecutadas o para ser desarrolladas mediante planeamiento urbanístico.

7. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía puede ser objeto de concreción y desarrollo parcial mediante Planes específicos, según se determine en el propio Plan.

8. El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá una línea de financiación específica para atender la elaboración y los requerimientos con carga económica del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía que se plasmará en una memoria económica que acompañará al Plan.

9. El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá el número de viviendas con protección pública a promover directamente por la Administración autonómica, en el marco del Plan Territorial Sectorial de Viviendas de Andalucía.

Artículo 13. Los programas supralocales específicos de vivienda.

1. El titular de la Consejería competente en materia de vivienda –mediante programas supralocales

específicos de vivienda– puede programar actuaciones en materia de gestión residencial del suelo y de vivienda, que afecten a intereses supralocales, a falta de Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía y siempre y cuando no exista una previa concertación a nivel local. Las operaciones objeto de programación se tienen que prever para un tiempo determinado y se procurará formalizar convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Junta de Andalucía puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo que prevé la legislación urbanística.

3. El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá una línea de financiación específica para atender la elaboración y los requerimientos con carga económica de los programas supralocales específicos de vivienda.

Artículo 14. Los planes locales de vivienda.

1. Para concertar políticas de vivienda con la Administración de la Junta de Andalucía que comporten aportación de recursos económicos por parte de esta, los municipios tendrán que aprobar un Plan Local de Vivienda, siendo preceptivo en municipios de más de 10.000 habitantes.

2. Los planes locales de vivienda determinan las propuestas y compromisos municipales en política de vivienda y constituyen la propuesta marco para concertar políticas de viviendas con la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Los planes locales de vivienda tendrán que contener un apartado de análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio; un apartado de objetivos a alcanzar y de programas y estrategias de actuación; y un apartado de evaluación económica financiera de estas actuaciones. El horizonte temporal de los planes locales de vivienda será de seis años, sin perjuicio de la posibilidad de ampliar el análisis y plantear actuaciones a más largo plazo. Transcurrido el periodo de seis años, se deberá proceder a la revisión del Plan Local.

3.1. En el apartado de análisis y diagnóstico, los planes locales de vivienda deben, al menos, contener:

a) Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia.

b) Análisis de la situación de los sin techo.

c) Análisis del potencial de oferta de viviendas dirigidas a políticas sociales, en el caso de municipios sujetos al mandato de solidaridad urbana establecido en el artículo 73.

d) Análisis del potencial de oferta de viviendas, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada de las reservas de techo para vivienda con protección pública, así como propuesta de concreción o aumento de las reservas.

e) Análisis de las situaciones de infravivienda y de los edificios de viviendas y viviendas que no cumplen las condiciones de calidad definidas en esta Ley.

f) Evaluación de las necesidades de terrenos con destino al sistema urbanístico de vivienda dotacional público previsto en la legislación urbanística.

g) Análisis de las situaciones de vivienda vacía existentes en el municipio.

3.2. En el apartado de objetivos y de programas y estrategias de actuación, los planes locales de vivienda tienen que contemplar:

a) La definición de las posibles áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 16.

b) Las líneas de actuación no vinculadas a políticas de suelo pero sí a la calidad del parque construido y a la rehabilitación, a la utilización y a la ocupación del parque de viviendas existente.

c) Las ayudas dirigidas a grupos de población con especiales dificultades de alojamiento, para luchar contra la exclusión social.

d) Las posibilidades de utilización de los diferentes instrumentos para política de suelo y vivienda previstos en la legislación urbanística, con especial referencia a la utilización de los instrumentos de intervención sobre la edificación y el uso del suelo, y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo y vivienda.

3.3. En el apartado de evaluación económico financiera, los planes locales de vivienda tendrán que prever:

a) Los mecanismos que permitan articular la gestión del Plan, analizando tanto la financiación pública como la privada disponibles. En cuanto a la financiación pública, se tendrán que proponer los compromisos financieros que requieren concierto con la Administración de la Junta de Andalucía.

b) Los mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.

5. La tramitación y aprobación de los planes locales de vivienda se acomodarán a lo que se dispone en la legislación de Régimen Local respecto de los regímenes de funcionamiento y de adopción de acuerdos. La tramitación tendrá que incluir un periodo de exposición pública y articulará mecanismos de participación ciudadana. La aprobación corresponderá al pleno del ayuntamiento.

6. Para concertar políticas de vivienda con el Gobierno de la Junta de Andalucía, el ayuntamiento tendrá que comunicar el acuerdo de aprobación del Plan Local de Vivienda a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y enviarle un ejemplar. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá requerir al ayuntamiento, de forma motivada, la ampliación de la documentación aportada o la modificación del Plan en base al cumplimiento de la legalidad, a las disponibilidades presupuestarias y a la protección de intereses supralocales.

7. El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá una línea de financiación específica para atender situaciones de dificultad justificada por los municipios para la elaboración del Plan Local de Vivienda.

Artículo 15. *Uso turístico de las viviendas.*

1. Para poder destinar una vivienda a uso turístico, según definición recogida en el artículo 3 h, se estará a lo dispuesto en la Ley, 12/1999, de Turismo.

2. Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a evitar la utilización ilegal de viviendas para uso turístico. A tal fin aprobarán programas de inspección.

Artículo 16. *Declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto en relación con los objetivos de vivienda.*

1. Los municipios de Andalucía, para cumplir los objetivos de sus planes locales de vivienda, dar cumplimiento a la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculados a políticas sociales del artículo 72 de esta Ley, facilitar la conservación y rehabilitación de edificios y evitar la expulsión de ocupantes u otros procesos de carácter especulativo, pueden delimitar áreas en las que se pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración Pública sobre edificios plurifamiliares enteros de uso principal de vivienda, o áreas en las que se pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración Pública sobre viviendas concretas.

2. El Plan Territorial de Vivienda podrá indicar cuándo, en razón de la importancia de la actividad inmobiliaria, o de especiales necesidades sociales, es conveniente que un municipio delimite áreas de tanteo y retracto para las finalidades descritas en el punto 1.

3. El municipio deberá definir las posibles áreas susceptibles de ser sometidas al derecho de tanteo y retracto, explicitando adecuadamente las razones justificativas. Esta definición podrá ser contenida en los planes locales de vivienda.

4. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto podrá ser ejercitado por la Administración Pública, o por esta en favor de los promotores descritos en el artículo 49 de esta Ley, o en favor de los sujetos previstos en el artículo 86.3 de esta Ley.

5. En el caso en que el derecho de tanteo sea ejercitado por la Administración en favor de terceros, como prevé el punto 4, la Administración deberá poner condiciones respecto del uso y dedicación posterior del inmueble, que aseguren que su destino esté vinculado a las políticas sociales de vivienda del municipio. Estas condiciones pueden consistir en exigir que una parte del inmueble se destine a viviendas con protección pública o vinculadas a políticas sociales, más allá de los por-

centajes máximos de reserva que establece el Decreto Legislativo 1/2005 y el artículo 18 de esta Ley.

6. En el área delimitada no se podrán efectuar transmisiones a ningún título sin que el inmueble que se desee transmitir con destino a vivienda o a uso principal de vivienda, en caso de edificios enteros, no pueda reunir, con obras de rehabilitación, las condiciones de habitabilidad exigidas en Andalucía.

7. En defecto de actuación de los entes locales afectados, la Consejería competente en materia de vivienda se subrogará en las funciones municipales indicadas en el presente artículo, sin perjuicio de que las acciones que se emprendan sean asumidas también, en todo o en parte, por otras Consejerías y organismos de la Junta de Andalucía en función de los correspondientes planes y programas de actuación. Los inmuebles obtenidos con ocasión del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se pondrán al servicio de las políticas locales de vivienda.

8. La delimitación de las áreas, garantías y procedimiento se regirán por las prescripciones recogidas en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II

La vivienda en el planeamiento urbanístico

Artículo 17. *Directrices del planeamiento urbanístico respecto de las viviendas.*

1. El planeamiento urbanístico debe ser coherente con las determinaciones de la planificación y programación en materia de vivienda.

2. En la calificación del suelo como residencial tienen que aplicarse los principios de respeto al medio ambiente y de integración de la vivienda en el entorno en materias como las siguientes:

a) La elección de los emplazamientos y la ordenación tienen que tener en consideración las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y el mejor mantenimiento de las futuras viviendas.

b) La fijación de las condiciones de edificación tiene que estar fundamentada en la consideración de las tipologías de vivienda que esté previsto generar con la nueva ordenación.

c) La situación y dimensión de las parcelas edificables tiene que hacerse en continuidad con el tejido urbano existente y evitar la dispersión en el territorio y la exclusión social que determinadas ordenaciones pueden generar.

d) En orden a garantizar el derecho en la ciudad, se debe velar porque todos los habitantes gocen de condiciones de vida urbana y de hábitat que favorezcan la cohesión social, y asegurar a cada núcleo la

coexistencia del uso residencial con otros usos y la diversidad de tipologías de vivienda.

e) La ordenación, como criterio general, debe procurar evitar el desarrollo de ámbitos o sectores residenciales que se configuren como urbanizaciones con elementos que las cierren.

Artículo 18. *El destino del suelo a vivienda con protección pública.*

1. Corresponde a los planes urbanísticos establecer el destino del suelo a vivienda con protección pública, mediante la determinación de reservas y la calificación del suelo, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 23 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

2. La localización de las reservas para vivienda con protección pública previstas en la legislación urbanística, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme, hay que justificar esta decisión en el plan urbanístico correspondiente, o documento equivalente, explicitar las razones que la motivan y fundamentar la inexistencia de concentración excesiva de dicho tipo de vivienda y la no generación de segregación espacial. Se procurará siempre la mezcla de la vivienda con protección pública y la libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.

3. La calificación urbanística del suelo puede prever el destino total o parcial de la edificación a vivienda con protección pública. La calificación que establezca en el destino total o parcial a vivienda con protección pública en suelo urbano consolidado es de aplicación tanto a las nuevas construcciones como a los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes. Cuando el indicado destino de viviendas con protección pública se establezca de forma genérica para las calificaciones de suelo urbano consolidado con uso residencial, solo puede comportar el destino parcial, con un máximo del 30% del techo residencial de los terrenos así calificados, y siempre y cuando estos tengan una edificabilidad de uso residencial superior a dos mil metros cuadrados de techo en el momento de establecerse la calificación.

4. La facultad del punto anterior respetará el régimen jurídico de las viviendas preexistentes en los casos en que el derribo de un edificio sea debido a una operación de sustitución con realojamiento de los mismos residentes.

5. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía puede establecer, para ámbitos territoriales concretos, municipales o supramunicipales, los criterios cuantitativos para determinar las reservas de techo con destino a vivienda con protección pública.

Artículo 19. Las viviendas dotacionales.

1. El planeamiento urbanístico general tiene que calificar terrenos y prever reservas en los sectores de planeamiento urbanístico derivado con destino al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas previsto en la legislación urbanística, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial, o de emancipación.

2. El sistema de vivienda dotacional pública requiere la titularidad pública del suelo, sin perjuicio de la utilización, para la construcción y explotación de las viviendas dotacionales, de las formas de gestión previstas en la legislación aplicable. La obtención del suelo con este destino se produce bien por cesión gratuita, en aplicación de la legislación urbanística, bien por expropiación forzosa, bien por cesión onerosa por acuerdo con la propiedad, constituyendo en este caso un derecho de superficie o derecho análogo en favor del cedente para la construcción y explotación de las viviendas dotacionales por un plazo máximo de cincuenta años.

Artículo 20. Informe preceptivo del Departamento competente en materia de vivienda.

1. Simultáneamente al trámite de información pública de un Plan urbanístico cuyas determinaciones afecten el uso residencial, habrá que solicitar informe a la dirección general competente en materia de vivienda, que velará por su adecuación a las determinaciones aplicables en materia de vivienda.

2. El informe se tiene que emitir en el plazo de un mes. Transcurrido el plazo sin haber sido emitido el informe, se considerará favorable.

TÍTULO III**De la calidad del parque inmobiliario de viviendas****CAPÍTULO I****Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas****Artículo 21. Calidad del parque inmobiliario.**

1. Se entiende por calidad de una vivienda el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para cumplir eficientemente su función social, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento.

2. Las nuevas viviendas que se construyan en Andalucía, resultantes de obra nueva, de reconversión de antigua edificación, o de obras de gran rehabilitación, tendrán que cumplir los requisitos de calidad relativos

a funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad y se tendrán que integrar en edificios que cumplan los requisitos de solidez estructural, seguridad, accesibilidad, sostenibilidad e integración en el entorno urbano, tal y como los definen la legislación de ordenación de la edificación, los códigos técnicos y la presente Ley. Todos estos requisitos podrán ser concretados reglamentariamente mediante normativa de mínimos de habitabilidad de Andalucía.

3. Todas las viviendas a que se refiere el apartado anterior, situadas en edificios que estén obligados a la instalación de ascensor, tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad y de movilidad interior que se determinen mediante normativa de mínimos de habitabilidad de Andalucía con el fin de facilitar el desplazamiento en su interior a personas con movilidad reducida y disminución sensorial. También tendrán que ser flexibles, previendo en el proyecto que, sin tener que realizar obras de difícil ejecución y elevado coste, puedan ser adaptadas en el caso de que sus ocupantes sufran una disminución en la movilidad.

4. También mediante la normativa de mínimos de habitabilidad, se determinarán los niveles exigibles al parque de viviendas existente y el proceso gradual que tendrá que seguir este parque para ir adaptando los requisitos de calidad originarios a las nuevas exigencias tecnológicas y de confort que la sociedad demanda.

5. Los entes locales podrán aprobar normas de calidad más exigentes que las recogidas en la normativa de mínimos de habitabilidad a que se refieren los apartados anteriores.

6. Además de las reglamentaciones indicadas en los apartados anteriores, y para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario residencial, la Consejería competente en materia de vivienda promoverá las acciones siguientes:

a) Adoptará medidas tendentes a fomentar la profesionalidad y transparencia del sector.

b) Fomentará la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundirá la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias a la normativa, y con bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecerá un sistema de evaluación y de distintivo de los edificios de vivienda que podrá ser reconocido oficialmente.

e) Establecerá unos programas de inspección técnica de los edificios de vivienda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 156 de la Ley, 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 22. Cohesión social, sostenibilidad, ecoeficiencia e innovación.

1. En todo el proceso de la edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial,

deberá tenderse a garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variable y diversa composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación, así como el resto de medidas de ecoeficiencia que se prevean en la legislación y reglamentos que sean de aplicación.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económicamente y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, agua, materiales y energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y diseño de la vivienda, en términos de flexibilidad en la utilización de los elementos, que facilite el trabajo doméstico, permitiendo futuras transformaciones en el interior de la vivienda para responder a variaciones en la estructura familiar, y en términos de perfeccionamiento que faciliten la introducción de nuevas tecnologías.

2. Estos objetivos se irán incorporando de forma progresiva a los requisitos de calidad exigibles a las viviendas y a los edificios, regulados en la normativa de mínimos de habitabilidad, en los términos contemplados en el artículo 21.2.

Artículo 23. *El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación.*

1. Para garantizar un desarrollo eficiente de los planteamientos recogidos en los artículos anteriores, el Gobierno de la Junta de Andalucía creará por decreto el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Junta de Andalucía en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.

2. La composición y el funcionamiento de este consejo técnico se determinarán por el Gobierno a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Estarán representados: la Administración de la Junta de Andalucía y los colegios y asociaciones profesionales y empresariales relacionadas con la construcción de viviendas.

3. El Consejo velará especialmente por incrementar el nivel de calidad de los proyectos de construcción

y rehabilitación de viviendas, y de los visados de los colegios profesionales, como garantes de que todos los proyectos cumplan con los mínimos de habitabilidad exigidos en Andalucía.

4. El Consejo tenderá a la paridad de género en su composición.

Artículo 24. *Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio es el instrumento de información de la vida del edificio que recoge, en concreto, los aspectos siguientes:

a) características del edificio y de sus instalaciones y servicios comunes, otros elementos y materiales, así como las cualidades y garantías;

b) agentes responsables del proceso de la edificación y de la calidad del edificio;

c) autorizaciones administrativas de uso u ocupación y condiciones de los suministros e instalaciones permitidos;

d) instrucciones de conservación o mantenimiento y exigencias técnicas, ajustadas a la normativa;

e) limitaciones del uso, riesgos, necesidades de seguro y responsabilidades.

2. El modelo y el contenido del Libro del Edificio, sin perjuicio de los mínimos establecidos en esta Ley, se establecerán reglamentariamente. El libro se estructurará en apartados abiertos en los que se clasificará, inscribirá y archivará toda la documentación gráfica y escrita del edificio, desde el proyecto de las obras hasta el final de la vida útil de la edificación y, como mínimo, la siguiente:

a) documentación básica de identificación del edificio y régimen legal, así como las sucesivas modificaciones;

b) documentación final de la obra ejecutada, así como de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten;

c) documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento, la que genere su gestión y los controles técnicos periódicos a los que esté obligado.

d) documentación relativa a la relación de propietarios durante toda la vida útil del edificio, distinguiendo en cuanto a su uso vivienda principal, vivienda secundaria y vivienda vacía.

3. El promotor tiene que entregar el Libro del Edificio al adquirente cuando se trate de un único propietario. En posteriores transmisiones debe entregarse siempre al nuevo adquirente. En el caso de una comunidad de propietarios, se debe entregar al presidente, el cual hará saber a los propietarios que tienen el libro a su disposición.

4. Una copia del Libro del Edificio también deberá ser entregada al Registro de la Propiedad por parte del promotor o del propietario del edificio

5. En el caso de viviendas existentes que no dispongan de Libro del Edificio, será exigible en los

supuestos y con el contenido que reglamentariamente se determine.

Artículo 25. La cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad y, en el caso de viviendas con protección pública, la calificación definitiva son los documentos específicos que acreditan que una vivienda cumple los requisitos de calidad que describe el artículo 21 y que, en consecuencia, tiene aptitud para ser destinado a residencia. Para poder ocupar una vivienda es preciso haber obtenido previamente esta acreditación.

2. En cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple los requisitos de calidad, mediante la entrega o la disposición de la cédula de habitabilidad vigente.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios tendrán que exigir la cédula de habitabilidad para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios.

4. La cédula de habitabilidad tiene que distinguir los niveles de exigencia según que las viviendas sean de nueva construcción o ya existentes. Su vigencia se determinará reglamentariamente en el decreto de mínimos de habitabilidad.

5. La cédula de habitabilidad es otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de delegación en los entes locales. En ningún caso se podrá otorgar la cédula de habitabilidad a aquellas edificaciones cuya ocupación como vivienda no cumpla los requerimientos urbanísticos o de vivienda legalmente exigidos.

6. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por esta Ley y su desarrollo reglamentario comportará la revocación de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y el régimen sancionador que pueda resultar aplicable.

Artículo 26. La relación entre cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación.

1. La licencia de edificación garantiza que el proyecto cumple los requisitos de calidad de la vivienda y del edificio de vivienda que se establecen en el artículo 21.

2. La licencia urbanística de primera ocupación acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras de edificación.

3. En el supuesto de ayuntamientos que se acojan a lo que prevé el artículo 25.5, la concesión de la licencia urbanística de primera ocupación, en viviendas de nueva

construcción o en edificaciones que han sido objeto de una modificación sustancial o de una ampliación con destino a vivienda, podrá llevar implícita la concesión de la cédula de habitabilidad, manteniendo la dualidad de los documentos. En este caso, los ayuntamientos enviarán periódicamente a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda información sobre todas las concesiones y denegaciones de cédula de habitabilidad, para que se pueda mantener el seguimiento de la calidad del parque de viviendas de Andalucía. El procedimiento para entregar esta información podrá establecerse en la regulación reglamentaria sobre los requisitos mínimos de habitabilidad.

Artículo 27. La inspección técnica de los edificios de vivienda.

1. Aparte de las prescripciones establecidas en los artículos anteriores en relación al control de calidad de las viviendas, la adecuación de los edificios de viviendas de Andalucía a los niveles de calidad exigibles en cada momento se acreditará mediante inspecciones técnicas que promoverán la Consejería competente en materia de vivienda y los ayuntamientos, en coordinación con los entes locales.

2. La inspección técnica de un edificio será obligatoria cuando así lo determine el programa de inspecciones de la Junta de Andalucía, o cuando lo propongan programas u ordenanzas locales, y siempre en el caso de que el edificio o las viviendas del edificio se tengan que acoger a programas públicos de fomento de la rehabilitación.

3. Las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas tendrán que tener unos contenidos y una vigencia que se determinarán reglamentariamente.

4. Para acreditar el estado del edificio se exigirá un informe firmado por técnico competente. La Junta de Andalucía y los ayuntamientos podrán convenir las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o asociaciones profesionales vinculadas a la edificación.

5. Los informes de inspección, visados por el colegio profesional correspondiente, se entregarán a la Administración para que esta certifique si el edificio es "Apto" o "no Apto" para el uso de vivienda.

6. Las carencias respecto a las condiciones exigibles comportarán el establecimiento de medidas correctoras que pueden llegar, en situaciones extremas de falta de seguridad para las personas, al desalojo y clausura.

7. Las actuaciones previstas en los apartados anteriores se efectuarán sin perjuicio de los demás controles que se tengan que realizar en una vivienda en materia de seguridad industrial.

8. El Gobierno de la Junta de Andalucía en sus planes y programas de viviendas preverá líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de

viviendas que tengan dificultades importantes para poder soportar el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

CAPÍTULO II

Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 28. *La conservación y rehabilitación como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda.*

1. El fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Junta de Andalucía y los entes locales para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. Se entiende por rehabilitación el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global del edificio, mejoran su calidad a partir de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

3. Se entiende por gran rehabilitación el conjunto de obras que excluyen únicamente el derribo de fachadas, o constituyen una actuación global en todo el edificio que afecta la estructura o su uso general.

Artículo 29. *El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

1. Los propietarios de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial tienen que conservarlos y rehabilitarlos de manera que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo que prevé esta Ley y la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación, patrimonio cultural y arquitectónico, protección del medio ambiente, paisaje y urbanismo.

2. En el marco de la Ley, el alcance del deber de conservación y rehabilitación de las viviendas puede ser objeto de concreción mediante:

a) las normas reglamentarias dictadas por el Gobierno de la Junta de Andalucía, reguladoras de la calidad y en especial de las condiciones objetivas de habitabilidad de los inmuebles ya construidos;

b) los planes de vivienda y programas de conservación y rehabilitación de viviendas que apruebe el Gobierno;

c) los instrumentos de planificación territorial de la vivienda;

d) el planeamiento territorial y urbanístico que establezca las condiciones de uso y edificación y las de mejora, conservación y rehabilitación del edificio;

e) las normas y ordenanzas municipales.

3. Para que los propietarios puedan cumplir con el deber de conservación, los ocupantes estarán obligados

a facilitarles información sobre el estado de la vivienda y la forma de utilización y de mantenimiento cuando se le requieran.

4. Las obras en edificios existentes de uso residencial, en los que sea exigible proyecto técnico o dirección técnica para obtener licencia, no se pueden autorizar si no se prevé que, un vez ejecutadas, el inmueble cumplirá las condiciones de calidad previstas en el artículo 21.

5. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, se arbitrarán las medidas de fomento y de intervención administrativa que se recogen en las secciones siguientes, así como, en su caso, las medidas sancionadoras previstas en el Título VI.

6. El deber de conservación y rehabilitación se entenderá cumplido por parte del propietario si este dispone del certificado vigente de aptitud, previsto en el artículo 27.5 de esta Ley.

Artículo 30. *Los límites del deber de conservación y rehabilitación.*

1. El deber de conservación y rehabilitación no es exigible con cargo al propietario, en los supuestos contemplados por la normativa urbanística en relación a la declaración de estado ruinoso.

2. Toda declaración de ruina tendrá que contener un pronunciamiento con respecto a si la situación ha podido o no derivar de un previo incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

3. En el supuesto de que la situación de ruina derive de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, se procederá a incoar el correspondiente expediente sancionador, en los términos previstos en los artículos 121 y 122 de esta Ley, transcurrido un año desde el momento de la resolución administrativa de declaración de ruina sin que se haya procedido a la sustitución de la edificación o a su rehabilitación, la Administración competente podrá proceder a incluir el inmueble en el correspondiente Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, con las consecuencias previstas al efecto en la normativa urbanística.

Artículo 31. *La expropiación u ocupación temporal de elementos comunes o privativos en edificios en régimen de propiedad horizontal, en el cumplimiento de deberes legales.*

1. Cuando las obras, instalaciones o implantación de usos que es preciso llevar a cabo en inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, para dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación, precisen la expropiación u ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo, los interesados podrán instar de la Administración competente el inicio de expediente a tales efectos.

2. El proyecto que incluya la previsión expropiatoria tendrá que contener un informe técnico y una memoria que acrediten y concreten esta necesidad de ocupación, definitiva o temporal. Su aprobación llevará implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, y la tramitación del expediente se ajustará al procedimiento previsto en las legislaciones urbanísticas y de expropiación forzosa.

Artículo 32. Declaración de inhabilitabilidad.

1. En los casos en que la utilización de la vivienda pueda suponer un peligro para la seguridad o la salud de las personas, y al margen de las medidas urgentes de desalojo que proceda adoptar, la Administración competente podrá declarar inhabitable el inmueble afectado. La declaración podrá hacerse con carácter provisional y cautelar, mientras se averigua el alcance del deterioro, en los términos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo. En función de la gravedad del deterioro y de la consiguiente posibilidad de rehabilitación, la Administración adoptará las medidas de intervención recogidas en este Título que resulten más adecuadas al caso. El Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o la edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 33. Derecho general de información y retorno de los ocupantes.

1. En todos los procedimientos administrativos instruidos para adoptar resoluciones que obliguen o habiliten para realizar obras para conservar o rehabilitar los inmuebles, tiene que darse audiencia a los ocupantes legales y determinar las repercusiones que el procedimiento pueda tener sobre la situación de ocupación.

2. A todos los efectos, y siempre y cuando no sean responsables del correspondiente deterioro, los ocupantes legales de inmuebles que tengan su residencia habitual en edificios objeto de conservación y rehabilitación, o en edificios con resolución administrativa que los declare en ruina, tienen el derecho de retorno a cargo de la propiedad del inmueble, en los términos reconocidos por la legislación urbanística, hipotecaria y de arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2ª. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y DE LA REHABILITACIÓN

Artículo 34. Planes de fomento de la rehabilitación.

1. En los planes de vivienda, el Gobierno de la Junta de Andalucía deberá incluir programas o medidas específicas dirigidas a fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas, como subvenciones directas, ventajas fiscales, o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos.

2. El Plan de Rehabilitación de Viviendas de Andalucía, a desarrollar por Decreto del Gobierno de Andalucía, es el instrumento vertebrador de las políticas dirigidas a la conservación y rehabilitación del parque de viviendas existente y tiene que prever el sistema y el calendario para su revisión y puesta al día. Opcionalmente, este Plan se podrá integrar como parte de los instrumentos de planeamiento sectorial previstos en el artículo 11 y concordantes de esta Ley.

3. El Plan de Rehabilitación podrá incluir actuaciones dirigidas a la rentabilización del parque privado de viviendas en alquiler con baja rentabilidad debida a la existencia de contratos anteriores al año 1985, de prórroga forzosa, consistentes en el establecimiento de convenios por parte de la Administración competente con los propietarios. Los convenios podrán contemplar, previo estudio económico de la finca, el establecimiento de ayudas para compensar los diferenciales entre los alquileres percibidos y los alquileres que asegurarían el equilibrio económico. Los propietarios que establezcan convenio con la Consejería competente en materia de vivienda deberán comprometerse a alquilar las posibles viviendas desocupadas de la finca en régimen de alquiler protegido y a mantener las relaciones con los inquilinos con contratos de prórroga forzosa, respetándoles su derecho de permanecer en la vivienda.

Artículo 35. Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.

1. Los municipios de Andalucía, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan comportar riesgos para la cohesión social, podrán delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a los entes públicos afectados. La documentación de la delimitación incluirá:

a) una memoria explicativa y justificativa que tendrá que incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación sobre la estructura social y las condiciones de ocupación de los inmuebles;

b) planes de información y de delimitación del área;

c) relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que resulte del catastro y del Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación lleva implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos, siempre y cuando las necesidades, medios económico-financieros con que se cuente, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias concurrentes justifiquen la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración tendrá que establecer, expresamente, los derechos y deberes de los propietarios y ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo que prevé el artículo siguiente.

4. Cuando el área implique la obtención de financiación por parte del Gobierno de la Junta de Andalucía, o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación se tendrá que hacer de acuerdo con la Consejería competente en materia de vivienda.

5. La delimitación que afecte a más de un término municipal podrá ser promovida por los municipios interesados o por la Administración autonómica, previa consulta a los municipios. La tramitación en estos casos será llevada a cabo por los correspondientes órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, de acuerdo con las directrices de la Consejería y siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística para las áreas de gestión integrada.

6. Por Decreto del Gobierno de la Junta de Andalucía y en defecto de actuación del ente o los entes locales afectados, la Consejería competente podrá aprobar la delimitación del área y subrogarse en los cometidos municipales indicados en el presente artículo.

Artículo 36. Alcance de la declaración.

La declaración de área de conservación y rehabilitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas, que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación en relación a todos o a algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área. En el supuesto de que el coste de las obras supere el límite del deber imputable a los propietarios, la Junta de Andalucía o los entes locales podrán sufragar la parte de exceso y suspender, si es el caso, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.

c) La aplicación de las previsiones contenidas en el artículo 16, relativas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos, para obtener autorización de derribo en inmuebles ocupados, tenga que contar con informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, donde se pondere la necesidad de incrementar de manera inmediata el parque residencial.

e) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente cuando sufran situaciones de presión para abandonar los inmuebles.

f) La suscripción de convenios de rehabilitación, previstos en el artículo 38 de esta Ley, que pueden acompañarse de la dotación de un fondo económico específico.

g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto.

SECCIÓN 3ª. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 37. Órdenes de ejecución.

1. La Junta de Andalucía y los entes locales, para hacer cumplir los deberes establecidos en este Título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, reparaciones, adecuaciones o cese de uso que sean necesarios. Las órdenes de ejecución tienen que ser motivadas y es preciso concretar los defectos a subsanar por el destinatario.

2. Las órdenes de ejecución se tienen que ajustar a lo que se prevé en esta Ley con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y con audiencia de las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa siguientes, sin perjuicio de lo que se prevé en los siguientes artículos 38 y 39:

a) la ejecución subsidiaria previa valoración por la Administración del coste de las actuaciones de ejecución. El importe de la valoración se podrá liquidar provisionalmente a reserva de liquidación definitiva.

b) la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en el artículo 111 de esta Ley.

Artículo 38. Convenios de rehabilitación.

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y

rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación referidas en el artículo 37, pueden dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. El convenio tiene que incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, la propiedad tiene que comprometerse a la ejecución inmediata de las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

3. Los planes de rehabilitación de viviendas, del Gobierno de la Junta de Andalucía, tendrán que prever una línea específica de ayudas para atender los convenios de rehabilitación de este artículo.

4. Las ayudas que comprometa la Administración podrán comportar que la totalidad o parte del inmueble se destine a vivienda con protección pública. También es posible fijar mecanismos de recuperación de las ayudas en el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, tal y como lo determinen los planes de rehabilitación.

5. Los contenidos del convenio de rehabilitación tienen que ser condición especial de la licencia de obras correspondiente.

6. En el supuesto de que no se haya delimitado previamente un área a tales efectos, el convenio puede contener previsión de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción.

7. El incumplimiento del convenio de rehabilitación dará lugar a su resolución y puede comportar la prohibición del uso residencial con carácter temporal, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria con cargo a los obligados o la inclusión en el Registro municipal de solares sin edificar. La resolución del convenio en ningún caso supondrá dejar sin efectos el destino de las viviendas con protección pública que se hubiesen previsto.

8. Los pactos con trascendencia real se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Artículo 39. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1. Una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas previstas en este Título, en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente podrá acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando eso suponga un riesgo para la seguridad de las personas, siempre y cuando se hayan garantizado a los propietarios que demuestren su necesidad las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

2. Para el ejercicio de la potestad expropiatoria, es preciso instruir previamente el correspondiente expediente de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad.

3. En la ejecución de las medidas previstas a los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente.

CAPÍTULO III

Utilización anómala de las viviendas

Artículo 40. Detección de situaciones anómalas en el uso de las viviendas.

1. Se considera utilización anómala de una vivienda o de un edificio de viviendas:

a) La desocupación permanente definida en el artículo 3.d de esta Ley.

b) La sobreocupación, en los términos definidos en el artículo 3.e de esta Ley.

2. Se considera también situación anómala la de infravivienda, tal y como se contempla en el artículo 3.f de esta Ley.

3. Cuando la Administración competente tenga constancia de que una vivienda o edificio de viviendas es utilizado de forma anómala, procederá a la apertura del pertinente expediente administrativo en orden a realizar los actos de instrucción necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos en virtud de los que tenga que dictar la resolución. El expediente se tramitará según las prescripciones recogidas en la legislación de procedimiento administrativo.

4. En la detección de las utilizaciones anómalas de las viviendas, se tendrán especialmente en cuenta:

- Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

- Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tenga atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general.

- Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

- Anuncios publicitarios.

5. Una vez detectada la situación anómala, a efectos de comprobación, y de manera justificada, aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, la Administración competente podrá solicitar información relativa a:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

- Consumos anormales de agua, gas y electricidad. A tales efectos, los responsables de los registros públicos

y las compañías suministradoras tendrán que facilitar los datos requeridos.

Artículo 41. Actuaciones dirigidas a evitar la desocupación permanente de las viviendas.

1. La Junta de Andalucía, en coordinación con las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

2. En especial se otorgarán garantías a los propietarios, dirigidas a asegurar el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. También se establecerán políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que se encontrasen en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios y oferta de subrogación de la Administración en la realización de las obras.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas también podrán ser cedidas a la Administración Pública para que se haga cargo de su gestión en alquiler a cambio de pacto en el cobro y otras condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a esta finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede utilizar otras medidas, entre ellas las de carácter fiscal, con el mismo objetivo de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

6. Una vez agotadas las vías de fomento referidas en los apartados anteriores, en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda y demás instrumentos de despliegue previstos en esta Ley, como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente podrá acordar el alquiler forzoso de la vivienda, previa declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad. En el expediente de declaración se tiene que advertir que la Administración, una vez transcurridos dos años desde su notificación, puede proceder a la expropiación del usufructo de la vivienda para alquilarlo a terceros. En el expediente de justiprecio se valorará la indemnización correspondiente al derecho de usufructo temporal, teniendo también en consideración los gastos efectuados por la Administración en la gestión y las eventuales obras de mejora efectuadas en la vivienda, concretando además la forma en que la propiedad podrá recuperar el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de alquiler forzoso. El plazo de alquiler forzoso no podrá ser superior a seis años. El procedimiento se ajustará a lo previsto en las legislaciones urbanística y de expropiación forzosa.

Artículo 42. Actuaciones dirigidas a evitar la sobreocupación de las viviendas.

1. Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a la erradicación de las situaciones

de sobreocupación de las viviendas, actuando sobre sus responsables directos y sobre sus causas. A tal fin aprobarán programas de inspección y velarán para evitar que las viviendas sean sobreocupadas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de viviendas sobreocupadas, las administraciones competentes podrán proceder a su delimitación y declaración como áreas de tanteo y retracto, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 16 de esta Ley, y/o a su declaración como áreas de conservación y rehabilitación, en los términos y con los efectos previstos a los artículos 35 y 36 de esta Ley.

3. La constatación de situaciones de sobreocupación puede comportar la imposición de las sanciones previstas en esta Ley y las administraciones podrán proceder a la expropiación temporal del usufructo de las viviendas sobreocupadas para su alquiler posterior en las condiciones adecuadas, en los términos previstos en el artículo 41.6.

4. A los efectos indicados en los apartados anteriores y para poder emprender acciones correctoras de la situación, los propietarios de viviendas presuntamente sobreocupadas podrán requerir el auxilio de la Administración competente, la cual, en el correspondiente proceso de comprobación, y en los términos del artículo 40.5, estará facultada para obtener del padrón de habitantes la información pertinente sobre las personas empadronadas.

5. Para un mejor control de estas situaciones, se podrán establecer acuerdos de colaboración con asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

6. En sus actuaciones para corregir situaciones de sobreocupación, las administraciones públicas tendrán que prever las medidas adecuadas para dar acogida a las personas afectadas, víctimas de esta circunstancia. A tal efecto, establecerán los oportunos programas y acuerdos de cooperación y de colaboración con los servicios de atención social competentes y los servicios de mediación previstos en el artículo 69 de esta Ley.

Artículo 43. Actuaciones dirigidas a evitar las situaciones de infravivienda.

1. Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a la erradicación de las situaciones de infravivienda. A tal fin aprobarán programas de inspección y velarán para evitar que inmuebles en situación de infravivienda sean vendidos, alquilados o cedidos como viviendas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de infraviviendas, las administraciones competentes podrán proceder a su delimitación y declaración como áreas de conservación y rehabilitación, en los términos y con los efectos previstos en los artículos 35 y 36 de esta Ley.

3. La declaración de infravivienda se acordará, previa tramitación de expediente contradictorio, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de procedimiento administrativo y será inscribible en el Registro de la Propiedad.

4. Para un mejor control de estas situaciones, se podrán establecer acuerdos de colaboración con asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

5. En sus actuaciones para corregir situaciones de infravivienda, las administraciones públicas tendrán que prever las medidas adecuadas para dar acogida a las personas que ocupan estos inmuebles con contratos en alquiler o con cesión de uso. A tal efecto, establecerán los oportunos programas y acuerdos de cooperación y de colaboración con los servicios de atención social competentes.

TÍTULO IV

De la protección de los consumidores y los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 44. *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.*

1. Todas las personas tienen que poder tener acceso a una vivienda y ocuparla, cumpliendo los requerimientos legales y contractuales que sean de aplicación a su relación jurídica concreta, sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni abuso. En cumplimiento de este mandato, las administraciones públicas adoptarán las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y agentes, tanto en el sector público como en el sector privado.

2. Son objeto específico de la acción protectora mencionada en el apartado anterior las situaciones y actuaciones siguientes:

a) La discriminación directa, que se entenderá producida cuando una persona sea tratada, en algún aspecto relacionado con la vivienda, de forma diferente a otra en situación análoga, sin que el tratamiento diferenciado pueda resultar justificado objetiva y razonablemente por una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se dará cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutras ocasionen una desventaja particular a una persona respecto de otros en su ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta cuando las actuaciones se pueden justificar objetiva y

razonablemente por una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.

c) El abuso, considerado como toda conducta que, mediante actuaciones u omisiones diversas o que actúe con abuso de derecho, tenga por objetivo perturbar a la persona abusada en el uso pacífico de su vivienda creando un entorno hostil, ya sea en el aspecto material o en el social o personal, con la finalidad última de forzar la adopción de una decisión no querida sobre el derecho que ampara su ocupación. El abuso constituye discriminación a los efectos de esta Ley.

d) La utilización de infraviviendas como residencias, la sobreocupación y, en general, cualquier forma de alojamiento ilegal.

3. Las medidas a adoptar por las administraciones públicas pueden consistir en acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, en la prohibición de conductas discriminatorias y en la exigencia de eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de realización de ajustes razonables para garantizarlo.

4. Se entenderán por ajustes razonables las medidas de adecuación dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas, para facilitar, sin imponer una carga desproporcionada, su inclusión social y el goce del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones que el resto de las personas. Para establecer si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta su coste, los efectos discriminatorios que suponga su no adopción, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que la tiene que poner en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a los gastos derivados de la obligación de realizar ajustes razonables.

Artículo 45. *Carga de la prueba.*

En los procedimientos en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación respecto al ejercicio del derecho a la vivienda, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, exigirá del denunciado o demandado la aportación de una justificación objetiva y razonable suficientemente probada sobre el respeto del derecho a la igualdad en su actuación o inactividad.

Artículo 46. *Legitimación.*

Sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas legalmente habilitadas para la defensa de los derechos e intereses

legítimos colectivos podrán actuar en un proceso en nombre e interés de las personas que así lo autoricen, con el fin de hacer efectivos los derechos reconocidos en este Título IV de la Ley.

CAPÍTULO II

De las actividades profesionales vinculadas con la vivienda

SECCIÓN 1ª. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 47. *Agentes y régimen jurídico.*

Son agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas los previstos en la normativa de ordenación de la edificación y en esta Ley. Los agentes están sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en la Ley de Ordenación de la Edificación, en esta Ley, en la normativa sectorial específica y en el contrato que origina su intervención.

Artículo 48. *El promotor.*

1. Es promotor de viviendas la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación y rehabilitación de viviendas para uso propio o para su posterior transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ejercer sobre el solar a construir o sobre el inmueble a rehabilitar la titularidad de un derecho que le faculta para la realización de las obras correspondientes.

b) Obtener las preceptivas licencias de edificación y autorizaciones administrativas, y disponer del proyecto técnico al adquiriente la documentación e información exigibles, en los términos de esta Ley. En caso del autopromotor, la obligación corresponderá al constructor.

c) Suscribir los seguros y garantías establecidas legalmente. Esta obligación no será exigible en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio pero, en el caso de transmisión entre vivos de la vivienda en el plazo de diez años, el autopromotor quedará obligado a contratar los seguros y garantías por el tiempo que reste para completar los diez años, excepto cuando el adquiriente le exonere expresamente.

d) Suscribir póliza de seguro o aval que garantice la devolución de cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificadas de arra, señal, reserva o cualquiera otra denominación, para

el supuesto de un incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, cuando las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, cuando no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de una doble venta, cuando se haya transmitido a un tercero protegido por la publicidad registral. La devolución tiene que comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobraron las cantidades hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder al adquiriente en caso de incumplimiento del vendedor.

e) En el supuesto de promociones en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa legalmente constituida, garantizar la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde se tengan que emplazar las viviendas, percibidas de las personas físicas integradas en la correspondiente comunidad o sociedad.

Artículo 49. *El promotor social.*

1. A efectos de esta Ley se consideran promotores sociales los promotores que, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas amparadas en los planes de vivienda, dirigidas a incrementar la oferta de vivienda con protección pública en Andalucía, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno de la Junta de Andalucía.

2. Tendrán la consideración de promotor social, en cualquier caso, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales y las cooperativas de viviendas con protección pública.

3. También tendrán esta consideración los promotores privados, cuyo objeto social y su actividad efectiva se encuentre orientada a la promoción de viviendas con protección pública destinadas a alquiler a largo plazo, o a la promoción de viviendas con protección pública de la tipología dirigida a beneficiarios con ingresos más bajos.

4. A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, el Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá el procedimiento de homologación de los promotores sociales.

5. En el caso de los promotores de viviendas en alquiler, como mínimo, tendrán que garantizar:

a) capacidad organizativa específicamente destinada a la gestión de viviendas en alquiler,

b) capacidad económica, en forma de recursos propios, que garanticen la solvencia económica a largo plazo.

6. En el caso de promotores de viviendas por compra-venta, como mínimo, tendrán que garantizar:

a) dedicación a la promoción de viviendas con protección pública recogida en sus estatutos,

b) preponderancia de la promoción de viviendas con protección pública respecto del conjunto de viviendas promovidas en los últimos veinte años.

7. Los promotores sociales convendrán con la Consejería competente en materia de vivienda las promociones de viviendas con protección pública a llevar a cabo y el sistema de financiación, y con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y ayuntamientos, la obtención del suelo necesario.

Artículo 50. *El constructor.*

1. El constructor es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras de edificación o rehabilitación, o parte de las mismas, con sujeción al proyecto y al contrato. Las funciones de promotor y constructor pueden ser asumidas por la misma persona, física o jurídica.

2. El Gobierno de la Junta de Andalucía, con la finalidad de introducir criterios de transparencia en el sector y de protección al consumidor, promoverá la creación de un registro voluntario de constructores, en los términos recogidos en el artículo 56. La inscripción en el registro implicará el triple compromiso del constructor en la documentación de los trabajos a realizar, la especial atención a la prevención de riesgos laborales y el establecimiento de un sistema de atención al consumidor.

3. Son obligaciones del constructor:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra, con la finalidad de obtener la calidad exigida en el proyecto.

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) Designar el jefe de obra que asume la representación técnica del constructor en la obra y que, por su titulación o experiencia, debe tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos, según su importancia.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) Facilitar al director de la ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.

g) Firmar el acta de replanteo de comienzo y el acta de recepción de la obra.

h) Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

i) Suscribir los seguros y garantías previstas legalmente.

j) Responder directamente ante el promotor de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación a la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

k) Suscribir las garantías previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación y en esta Ley.

SECCIÓN 2ª. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 51. *Agentes y régimen jurídico.*

A los efectos de esta Ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta Ley, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.

Artículo 52. *El administrador de fincas.*

1. A los efectos de esta Ley y de las actividades reguladas en la misma, se considera administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradores de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

2. Para el ejercicio de la actividad de administrador de fincas es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

3. En el supuesto de que el administrador de fincas compatibilice su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria referidas a operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles, excluyendo el traspaso o arrendamiento de los bienes que administre, será considerado agente inmobiliario a los efectos de esta Ley y deberá cumplir los requisitos exigidos en el artículo 54.

4. El administrador de fincas que preste servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto los bienes sobre los cuales tiene encomendada la administración, no estará sujeto al cumplimiento de los requisitos del artículo 54.

Artículo 53. *Obligaciones del administrador de fincas.*

1. El administrador de fincas, cuando desarrolle su actividad profesional en cualquiera de los supuestos

objeto de esta Ley, tiene que actuar con eficacia, diligencia profesional, responsabilidad y sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores, de conformidad con este Título.

2. Para garantizar los derechos de los consumidores, el administrador de fincas tiene que estar cubierto por un seguro de responsabilidad civil, que puede constituirse mediante los colegios o asociaciones profesionales que existan y que se acojan a la legislación vigente sobre colegios profesionales.

Artículo 54. *El agente inmobiliario.*

1. A los efectos de esta Ley y de las actividades reguladas en la misma, se considera como agente inmobiliario la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Andalucía, a la prestación de servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidas a las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a los mismos, incluida su constitución.

2. Para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

3. Son requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional que se exige legalmente. En caso de tratarse de persona jurídica, será el administrador o, en su caso, los miembros del consejo de administración los obligados a poseer esta capacitación.

c) Constituir y mantener permanentemente en vigor una garantía para responder de las cantidades que el agente reciba en el ejercicio de la actividad mediadora mientras no las haya puesto a disposición de su destinatario. Para determinar el importe de la garantía se tendrá en cuenta el número de establecimientos que el agente mantenga abiertos al público. Reglamentariamente se podrán determinarlas modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse mediante su colegio profesional o asociación a qué pertenezca.

d) Constituir y mantener permanentemente en vigor póliza de responsabilidad civil para responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar se determinará reglamentariamente y se tendrá en consideración el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de

seguro podrá ser individual o, en su caso, la colectiva que tenga concertada el colegio profesional o asociación a qué el agente pertenezca.

4. El Gobierno de la Junta de Andalucía, con la finalidad de introducir criterios de transparencia en el sector y de protección al consumidor, creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, en los términos recogidos en el artículo 56.

Artículo 55. *Obligaciones del agente inmobiliario.*

1. Son obligaciones del agente inmobiliario:

a) Llevar a cabo la transacción con diligencia profesional y responsabilidad y con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores de vivienda. En ningún caso se pueden hacer referencias o utilizar nombres que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a errores sobre la verdadera naturaleza de la empresa, el establecimiento o el servicio que se presta.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, el agente está obligado a suscribir una nota de encargo con el propietario que le encargue la transacción, que le habilita para publicitarlo y ofertarlo, percibir cantidades o formalizar cualquier precontrato o contrato con terceros. No se podrán ofertar o publicitar inmuebles de terceros sin nota de encargo.

2. Los datos que tienen que constar necesariamente en la nota de encargo, con documentación acreditativa, son las siguientes:

a) Identidad del agente y número de inscripción en el Registro de homologación.

b) Identidad del propietario del inmueble o, en su caso, representación en la que actúa.

c) Plazo de duración del encargo.

d) Descripción de la operación encargada.

e) Identificación de la finca o fincas, sus datos registrales, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza, así como el régimen de protección de la vivienda, en su caso, y precio de la oferta. El cliente que encarga la transacción tiene que poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, cualquier otro aspecto jurídico de especial relevancia, sobre todo tener procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

f) Retribución del agente inmobiliario, que solo podrá consistir, bien en un porcentaje del precio, bien en un importe fijo, y forma de pago. En ningún caso se puede percibir retribución, por la misma operación, de las dos partes de la transacción, excepto acuerdo expreso en tal sentido.

g) Derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

3. El agente inmobiliario, antes de suscribir cualquier documento con terceros, tendrá que verificar los datos

facilitados por el propietario mandante, la titularidad del bien, sus cargas y gravámenes registrales.

4. Cada establecimiento tendrá que disponer de hojas oficiales de reclamación/denuncia y cartel anunciador de su disponibilidad. Esto no será de aplicación para los agentes que estén sujetos al régimen disciplinario de un colegio profesional –en el supuesto de que exista– de acuerdo con lo que dispone la normativa reguladora de las hojas de reclamación y denuncia a los establecimientos comerciales y en la prestación de servicios a las personas consumidoras y usuarias.

CAPÍTULO III

Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda

Artículo 56. *Carácter de los Registros.*

1. Se podrán crear registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda.

2. Los registros de homologación podrán ser de carácter voluntario u obligatorio y responderán a la tipología de los agentes. Los de carácter obligatorio serán registros administrativos, adscritos al Departamento competente en materia de vivienda.

3. La inscripción del agente en los registros se efectuará en los términos y según el procedimiento que reglamentariamente se apruebe. Es condición para la inscripción la acreditación de que su actividad se ajusta a los requisitos y calificaciones indicados en esta Ley y los demás que reglamentariamente se establezcan.

4. La no inscripción en los registros de homologación no afectará la validez de los contratos y el resto de actuaciones que puedan haberse celebrado con la intervención del agente.

5. El reglamento de los registros concretará las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, su renovación, resolución y los demás aspectos de funcionamiento.

Artículo 57. *Distintivo de inscripción en los registros.*

Los titulares de los registros crearán un distintivo y placa de formato y características específicas que tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inscrito, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, y que contendrá el número de inscripción del agente en el Registro correspondiente. En caso de existir colegiación de los profesionales, los colegiados en ejercicio que tengan estatutariamente funciones de las descritas en el capítulo anterior podrán compartirlo con el distintivo colegial y su número de colegiado.

CAPÍTULO IV

Publicidad de la vivienda

Artículo 58. *La publicidad y su carácter vinculante.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios, que ostenten algún derecho para la transmisión, arrendamiento o cesión de las viviendas –promotor, propietario, agente inmobiliario, administrador de fincas–, tienen que sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad que se establecen en esta Ley.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general, con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se tiene que ajustar a los principios de veracidad, de manera que no silencie datos fundamentales de los objetos de la misma y no induzca o pueda inducir a error a sus destinatarios, con repercusiones económicas.

4. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de las viviendas, a su ubicación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago, que se incluyan en la oferta, promoción o publicidad, serán exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta de otro, sin que previamente no se tenga la correspondiente nota de encargo.

Artículo 59. *Menciones obligatorias.*

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

a) La localización de la vivienda.

b) El estado de la vivienda ofertada, y si se encuentra ya acabada, está en fase de construcción, o simplemente proyectada, en caso de obra nueva.

c) En el caso de edificios acabados o en obras, el número de la licencia de obras y la fecha de caducidad de esta.

d) La superficie útil, y la superficie construida en el caso de viviendas de nueva construcción. En caso de anexos, su superficie se hará constar de forma diferenciada.

e) En su caso, el número de referencia del Registro de homologación del agente.

f) El responsable de la promoción, con dirección y teléfono de contacto, en caso de obra nueva.

CAPÍTULO V

Oferta de la vivienda

Artículo 60. *Oferta para la venta.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios tienen que sujetarse a las normas reguladoras de la oferta que se establecen en esta Ley.

2. El interesado en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de poder percibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, deberán entregar por escrito la siguiente información mínima:

a) Identificación del agente que interviene en la transacción.

b) Identificación de la vivienda, con expresión de su superficie útil y la de sus anexos.

c) Referencia de la inscripción registral.

d) Precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la gravan y que legalmente corresponden al comprador así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.

e) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda.

f) Si se trata de una oferta de vivienda con protección pública, indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se encuentra acogida.

3. Cuando la cantidad a entregar a cuenta supere el uno por ciento del precio fijado para la transmisión, la información mínima indicada en el apartado anterior se complementará con la siguiente:

a) Descripción de las características esenciales de la vivienda, como materiales utilizados en la construcción; orientación principal; grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte; y número de licencia de obra y condiciones generales y específicas para su concesión.

b) En caso de segundas y sucesivas transmisiones, antigüedad del edificio; estado de conservación; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes; estado de ocupación de la vivienda.

c) Identificación registral de la finca, con referencia a sus cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza. Si procede, cuota de participación fijada en el título de propiedad.

d) En caso de segundas y sucesivas transmisiones de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, importe de los gastos comunitarios, y de los gastos comunitarios pendientes.

e) Condiciones económicas y financieras de la transmisión: forma y plazos de pago, con referencia a si se exige o no entrada inicial; intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.

f) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras se han acabado, copia de la licencia de primera ocupación.

g) Si se trata de una oferta de vivienda con protección pública, indicación de la fecha de la calificación provisional o, en su caso, definitiva y del régimen de derecho y deberes, con expresión de las limitaciones para el adquirente y usuario de la vivienda.

4. Se considerará información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección pública.

Artículo 61. *Oferta para el arrendamiento.*

1. En la oferta de un arrendamiento hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato. Esta información hay que entregarla antes de poder recibir cualquier cantidad a cuenta.

2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

a) Descripción de la vivienda y de sus condiciones físicas, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

b) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.

c) Plazo del arrendamiento.

d) Forma de actualización del precio a lo largo del plazo del arrendamiento.

e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

3. Se considerará información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección pública.

CAPÍTULO VI

Transmisión y arrendamiento de la vivienda

Artículo 62. *Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.*

1. En todo contrato de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizado en el marco de una actividad empresarial o profesional, las cláusulas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no se faciliten previamente o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas, según la definición recogida en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en todo caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad del empresario o profesional, las que significan privación de derechos básicos del consumidor y las que significan inexistencia de reciprocidad.

c) En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable al consumidor.

2. La transmisión de viviendas, ya estén en construcción o sean o no de nueva construcción, así como su arrendamiento, solo podrán realizarse cuando alcancen (o puedan alcanzar, en el caso de viviendas en construcción) los requerimientos exigidos en el Capítulo I del Título III de esta Ley. El cumplimiento de esta prescripción se documentará mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección pública.

Artículo 63. *Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.*

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda en construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

a) Tener licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.

b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construirla o rehabilitarla, y para transmitirla. Se debe hacer expresa indicación de las cargas y gravámenes que afecten tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.

c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.

d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 64. *Requisitos para transmitir viviendas acabadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta.*

1. Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda acabada de nueva construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

a) Tener licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.

b) Disponer de la conexión en la red general de suministros previstos para red de forma individualizada para

cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.

c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.

d) Haber formalizado el Libro del Edificio correspondiente.

e) Haber sido dividido el crédito hipotecario, si procede, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, definido en el artículo 28.3 de esta Ley, se equiparan a las de nueva construcción a los efectos de este precepto.

Artículo 65. *Documentación que es preciso entregar al adquirente.*

1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, el transmisor tiene que entregar al adquirente la documentación siguiente:

a) Plano de situación del edificio.

b) Plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, con medición acreditada por técnico competente. Si hay anexos, medición diferenciada.

c) Memoria de calidades.

d) Cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva en el caso de vivienda con protección pública.

e) Certificado de aptitud en el supuesto de que el edificio hubiese sido obligado a pasar la Inspección Técnica del Edificio.

f) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) Documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.

h) Documentación relativa a la hipoteca, si estuviese constituida.

i) Si es el caso, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya hubiesen sido otorgados.

j) Documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda o sucesivas transmisiones, a los documentos señalados en el anterior apartado hay que añadir la certificación emitida por el secretario de la comunidad de propietarios sobre el estado de deudas de la vivienda, en caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal. El certificado tiene que especificar si el edificio ha sido objeto de reparaciones de elementos estructurales y, en todo caso, la previsión de obras a realizar aprobadas o pendientes de aprobación.

3. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada no correrán a cargo del adquirente de la vivienda.

Artículo 66. Requisitos para el arrendamiento de viviendas.

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, según prevé el artículo 61 de esta Ley, es requisito para la suscripción del contrato.

2. El ocupante tiene derecho a que se le entregue copia de la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente con la suscripción del contrato.

3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Estas fianzas se depositarán en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Economía y Hacienda, según lo establecido en la Ley, 8/1997, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

4. El Departamento competente en materia de vivienda establecerá fórmulas de coordinación y cooperación entre las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Economía y Hacienda y el Registro de solicitantes de vivienda protegida, para permitir un control eficaz sobre la concurrencia de los requisitos legales exigibles en el alquiler de viviendas protegidos, y para el tratamiento coordinado de las bases de datos.

TÍTULO V**De la política de protección pública de la vivienda****CAPÍTULO I****Ámbitos y formas de la actuación pública****Artículo 67. Los planes de vivienda.**

1. Los planes de vivienda aprobados por el Gobierno de la Junta de Andalucía son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y programación regulada en el Título II de esta Ley, establecen lo siguiente:

a) la delimitación y la concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, y los criterios de prioridad en la actuación pública, considerando como actuaciones prioritarias las dirigidas a satisfacer las necesidades de vivienda a unidades convivenciales con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM,

b) la financiación y las ayudas públicas a cargo de la Junta de Andalucía y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones,

c) las garantías y condiciones para acceder a viviendas con protección pública en las diferentes modalidades y a la financiación y a las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas,

d) el conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que prevén.

2. El Gobierno de la Junta de Andalucía está obligado a promulgar planes de vivienda de una duración mínima de cuatro años, garantizando que su vigencia asegure que no existan periodos de tiempo en los que no sea de aplicación ningún plan.

Artículo 68. Actuaciones susceptibles de ser protegidas.

1. Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda que pueden ser, entre otras, las siguientes:

a) La compra de suelo o su urbanización, para destinarlo a vivienda protegida.

b) La promoción de nuevas viviendas con protección pública.

c) La adquisición de viviendas libres o protegidas, para uso propio o para destinarlas a alquiler.

d) La oferta y la puesta en el mercado de viviendas privadas para destinarlas a alquiler.

e) La rehabilitación de viviendas y de edificios de vivienda.

f) Otros que se determinen en los planes de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la condición de actuaciones susceptibles de ser protegidas, la mediación social en el ámbito del alquiler y la gestión de viviendas de inserción, entre otras acciones dirigidas a evitar la exclusión social residencial.

Artículo 69. Mediación social en el alquiler de viviendas.

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación público-privada para estimular a propietarios e inversionistas privados la puesta en el mercado de alquiler de viviendas dirigidas a personas y unidades de convivencia con dificultades de todo orden para acceder al mercado libre.

2. Los estímulos a los propietarios e inversionistas podrán consistir en garantías y avales para el cobro y ayudas para ponerla en condiciones de habitabilidad.

3. El sistema será gestionado por una red de mediación social subvencionada por el Gobierno de la Junta de Andalucía, que podrá estar integrada por administraciones públicas locales, entidades sin ánimo de lucro, o agentes inmobiliarios, que se sujeten a las condiciones y al sistema de control a establecer reglamentariamente.

4. Asimismo, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá un sistema de obtención de viviendas privadas desocupadas para ponerlas en alquiler, mediante la cesión de estas viviendas por parte de los propietarios a la Administración Pública, a cambio de garantías de su mantenimiento y del cobro de los alquileres.

5. Las viviendas obtenidas por los sistemas anteriores podrán ser ofrecidas a ancianos en el caso de que sus viviendas no se adapten a sus condiciones físicas o económicas. Cuando la vivienda previa de la persona beneficiaria sea de propiedad, se establecerán fórmulas para que pueda ser utilizada temporalmente o permanentemente por la Administración dentro de los programas de alquiler social mencionados en los apartados anteriores de este artículo.

6. Los solicitantes de viviendas obtenidas por el sistema de mediación, o por el sistema de cesión, tendrán que estar inscritos en el Registro de solicitantes de viviendas con protección pública establecido en el artículo 91.

7. La adjudicación de las viviendas del sistema de mediación y del sistema de cesión seguirá un procedimiento específico que se regulará reglamentariamente.

Artículo 70. Viviendas de inserción.

1. El Gobierno de la Junta de Andalucía velará por que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a término actividades y programas de inserción social puedan disponer del volumen necesario de viviendas de inserción tal y como se definen en el artículo 3.g, para atender las necesidades de dicho tipo que se detecten en los diversos municipios.

2. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá ayudas para sufragar los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionados por entidades sin ánimo de lucro o por los servicios sociales municipales.

3. Las viviendas obtenidas por los sistemas del artículo 69 podrán ser ofrecidas a entidades sin ánimo de lucro o a los servicios sociales municipales para que las puedan utilizar como viviendas de inserción.

Artículo 71. Sistema de ayudas al pago del alquiler.

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas al pago del alquiler para personas y unidades de convivencia residentes en Andalucía, con ingresos bajos y moderados, a quien el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar un proceso de inserción social.

2. El sistema estará integrado por dos tipos de ayudas:

a) Ayudas permanentes al pago del alquiler.

b) Ayudas de urgencia al pago del alquiler en situaciones especiales.

3. Por decreto del Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancia de la Consejería competente en materia de vivienda, se establecerán las condiciones de estas ayudas, la situación de necesidad a proteger, los requisitos de la persona beneficiaria, la cuantía o forma de establecer la prestación, el carácter y forma de la prestación, así como las causas específicas de extinción.

4. La ayuda se podrá abonar directamente a la persona beneficiaria o indirectamente a la que presta un servicio o a otra persona, cuando así lo establezca el decreto de desarrollo.

5. El pago se hará preferentemente a través de entidad financiera, que queda obligada a devolver las cantidades aportadas en exceso y en depósito a las cuentas de los beneficiarios, a partir del mes siguiente a la fecha de extinción del derecho de prestación.

6. Serán causas de extinción, como mínimo, la muerte de la persona beneficiaria, la mejora de su situación económica, la desaparición de la situación de necesidad y la falsedad en la acreditación de los requisitos.

CAPÍTULO II Solidaridad urbana

Artículo 72. Objetivo de solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio de Andalucía, todos los municipios de Andalucía tendrán que disponer, en un periodo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto del total de viviendas principales existentes, tal y como se han definido en el artículo 3. Reglamentariamente o mediante la planificación y programación de vivienda se concretarán las obligaciones derivadas de este objetivo.

2. El crecimiento del número de viviendas del punto anterior, obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición, no podrá ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 15% del total de viviendas principales.

3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y procurar que la nueva aportación de viviendas con protección pública quede repartida de forma equivalente entre todos.

4. Los porcentajes indicados en el presente artículo podrán ser modificados por decreto del Gobierno de la Junta de Andalucía, para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias locales que ponga de relieve el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

Artículo 73. Definición de viviendas destinadas a políticas sociales.

A los efectos de lo que establece el artículo anterior, se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todos las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección previstas en esta Ley o en los planes y programas de vivienda, que pueden incluir, además de las viviendas con protección pública, las viviendas de titularidad pública, las viviendas dotacionales públicas, los alojamientos de acogida de inmigrantes, las viviendas cedidas a la Administración Pública, las viviendas privadas en alquiler administradas en redes de mediación social, las viviendas privadas de alquiler en prórroga forzosa, las viviendas de empresas destinadas a sus trabajadores, y otras viviendas promovidas por operadores públicos, de precio intermedio entre la vivienda con protección pública y la vivienda del mercado libre pero que no se rigen por las reglas del mercado libre.

Artículo 74. Seguimiento y control del objetivo de solidaridad urbana.

1. Reglamentariamente se establecerá el sistema de determinación de los parques de viviendas destinadas a políticas sociales, la metodología de cuantificación y los procedimientos de control, así como el Registro Andaluz de Vivienda Desocupada.

2. Los municipios obligados por el precepto anterior tendrán que elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas a políticas sociales, de acuerdo con la metodología que se establezca. Este censo tendrá que estar permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana.

Artículo 75. El Fondo de Solidaridad Urbana.

1. La Junta de Andalucía creará un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico, gestionado por la Consejería competente en materia de vivienda, para dar apoyo a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados.

2. El Fondo de Solidaridad se alimentará también de las cantidades económicas que tendrán que aportar los ayuntamientos que no cumplan las obligaciones quinquenales de construcción previstas en el artículo 72, sin que en ningún caso tenga carácter compensatorio. Estas cantidades serán fijas por cada unidad de vivienda no construida y se establecerá por decreto la forma y condiciones en que tendrá que efectuarse la aportación así como su cuantía.

3. Este Fondo de Solidaridad podrá ser utilizado, subsidiariamente, para atender los gastos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 16, cuando el comprador final sea la Administración Pública.

CAPÍTULO III**Régimen general de la vivienda con protección pública****Artículo 76. Definición de vivienda con protección pública.**

1. Tiene la consideración de vivienda con protección pública toda aquella que se sujeta a las características y condiciones fijadas en esta Ley, las normas reglamentarias que la desarrollen y los planes de vivienda, y que se califica como tal mediante acto administrativo dictado por la Consejería competente en materia de vivienda de conformidad con el procedimiento específico reglamentariamente establecido. La protección se puede extender a otros elementos diferentes de la vivienda pero que se encuentren vinculados, como garajes, anexos, trasteros y otros locales asimilados, que se regularán por reglamento.

2. Las viviendas con protección pública pueden destinarse a la venta o al alquiler o a otras formas de cesión de uso. Las primeras se diferencian, según precios máximos de venta e ingresos de los destinatarios. Las viviendas con protección pública destinada a las diferentes formas de cesión de uso se diferencian según el periodo de vinculación al régimen de alquiler y los ingresos de los solicitantes. Estas diferencias dan lugar a diversas modalidades de vivienda con protección pública que se concretan en los correspondientes planes y programas.

Artículo 77. Régimen jurídico común.

1. Las viviendas calificadas como protegidas a partir de la entrada en vigor de esta Ley quedan sometidas, durante todo el plazo de calificación, al régimen jurídico siguiente:

a) Tienen que destinarse a residencia habitual del propietario u ocupante, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda. El incumplimiento de esta previsión se considera un incumplimiento de la función social y, aparte de las sanciones aplicables, legitima la Administración Pública para el ejercicio de la acción expropiatoria de inmediato.

b) No se pueden realquilar o alquilar parcialmente, excepto en el caso de ser propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables precisados de tutela especial.

c) Se someten a los derechos de adquisición preferente de la Administración regulados en los artículos 86 y siguientes de esta Ley.

d) No pueden ser descalificadas en ningún caso por interés del propietario. La descalificación solo es posible por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda, previamente justificadas y

aprobadas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

e) No se puede gozar de su uso ni del de elementos anexos protegidos antes de haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o cesión de uso, por cualquier título.

f) Los adjudicatarios y usuarios tienen que ocuparlas efectivamente en el plazo que fije reglamentariamente el Gobierno de la Junta de Andalucía. Para hacer efectiva esta obligación, la Administración puede imponer multas coercitivas reiteradas, por un importe equivalente al uno por ciento del valor de la vivienda, susceptibles de reiteración por periodos mensuales.

g) Sus usuarios tienen la obligación de mantenerlas en estado de ser utilizadas para su finalidad, y deben hacer las reparaciones necesarias, en aplicación, en el caso de las viviendas alquiladas, de lo que dispone la legislación de arrendamientos urbanos.

h) Su adjudicación y transmisión tiene que sujetarse específicamente a lo que se prevé en el Capítulo IV de este Título V.

2. Se considerarán nulas las transmisiones y cesiones de uso de viviendas con protección públicas construidas sobre suelos destinados a esta finalidad, que no hayan obtenido la calificación definitiva. La nulidad dará lugar a una acción de rescisión por parte de la Administración.

3. No se entenderá perfeccionada la venta de una vivienda con protección pública hasta que su calificación definitiva no sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, se regularán por reglamento las singularidades del régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 78. Plazo de calificación.

1. En la reglamentación sobre las viviendas con protección pública, el Gobierno tiene que ponderar y adecuar el plazo de su calificación y las posibilidades de descalificación a la importancia de las ayudas percibidas y al hecho de que los terrenos o los inmuebles hayan sido reservados o no por el planeamiento urbanístico para ser destinados a vivienda con protección pública. El plazo nunca podrá ser inferior a treinta años, contados a partir de la calificación definitiva.

2. Las viviendas con protección pública construidas en suelos públicos y en suelos calificados con este destino deben estar vinculadas al régimen jurídico previsto en el artículo anterior durante toda la vida útil del edificio de vivienda.

3. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico que impliquen derecho de realojamiento, el plazo de calificación de las viviendas con protección pública

destinadas a hacer efectivo este derecho, no podrá ser superior a quince años. En el supuesto de que las viviendas afectadas sean sometidas a algún régimen de protección pública aún vigente en el momento de la operación de sustitución, la duración del plazo de calificación de las viviendas de realojamiento se ajustará a los años que aún resten de la calificación preexistente.

Artículo 79. Promoción de viviendas con protección pública.

1. La promoción de viviendas con protección pública puede llevarse a cabo, con la obtención o no de ayudas públicas, a través de la construcción, la rehabilitación, el cambio de uso, la adquisición o la constitución de derechos reales o concesión administrativa sobre bienes inmuebles con destino a vivienda. También es posible la autopromoción de vivienda con protección pública a instancia del propietario, que obtiene ayudas o financiación calificada para construir una vivienda nueva o para rehabilitar su residencia habitual y permanente. Pueden ser promotores de viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con ánimo de lucro o sin él.

2. La promoción a iniciativa pública de viviendas con protección pública es la que llevan a cabo:

a) Las administraciones públicas y las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o que dependan de las administraciones públicas.

b) Las sociedades mercantiles en las que administraciones públicas o entidades de derecho público participan mayoritariamente, o financian mayoritariamente su actividad o nombran más de la mitad de los miembros de sus órganos de administración, dirección o vigilancia.

c) Las demás personas jurídico privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público o que financian mayoritariamente su actividad.

3. La promoción a iniciativa privada de viviendas con protección pública es la que llevan a término personas físicas o jurídicas diferentes de las establecidas en el apartado anterior.

4. Se pueden calificar promociones en las que coexistan diversas tipologías de viviendas con protección pública.

5. En terrenos calificados de reserva para la construcción de viviendas de protección pública, los ayuntamientos no podrán conceder ninguna licencia de obra que no cuente con la pertinente calificación provisional.

6. La constitución y transmisión de derechos de superficie, el alquiler a largo plazo, o la concesión administrativa serán considerados instrumentos de especial interés, en el marco de esta Ley, para la promoción de viviendas con protección pública sobre los suelos de

titularidad pública obtenidos en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico, o sobre los suelos públicos. Las promociones realizadas con estos instrumentos tendrán un tratamiento favorable en la política de subvenciones de los planes de vivienda.

7. La modalidad de promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de derecho de uso, cuando cumplan los requisitos exigidos por la normativa para las viviendas con protección pública en régimen de alquiler, serán consideradas como éstas dentro de los planes de vivienda.

Artículo 80. *Los titulares de las viviendas con protección pública.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, pueden ser propietarias de las viviendas con protección pública, titulares del derecho real de superficie sobre la finca en la que se ha construido la vivienda con protección pública, o titulares de autorizaciones y concesiones, en el caso de las viviendas dotacionales en suelos de dominio público.

2. Los arrendatarios y los ocupantes por un título legítimo diferente a los previstos en el apartado anterior tendrán que ser personas físicas, excepto en el caso de administraciones públicas o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, dedicadas al alojamiento en beneficio de colectivos vulnerables precisados de tutela especial.

3. Los beneficiarios de viviendas con protección pública tendrán que cumplir los requisitos de niveles máximos y mínimos de ingresos que en cada momento determinen los planes de vivienda.

4. Mientras no se haya amortizado el préstamo obtenido para la adquisición y, en todo caso, durante el plazo de diez años desde la adjudicación, los propietarios de viviendas con protección pública no pueden adquirir otras viviendas, aunque no se destinen a residencia habitual o permanente.

5. Se exceptúa de lo que se dispone en el párrafo anterior, la adquisición gratuita de la vivienda, ya sea como consecuencia de la aceptación de una herencia o de un acto de liberalidad de cualquier tipo.

Artículo 81. *Formas de transmisión y de cesión de uso de las viviendas con protección pública.*

1. Podrá transmitirse la plena propiedad de las viviendas con protección pública, o bien formalizar derechos de superficie u otros derechos reales, así como cederlas en arrendamiento u otras modalidades que permitan la ocupación y uso o el acceso diferido a la propiedad.

2. Los promotores de viviendas con protección pública en régimen de alquiler podrán enajenar las viviendas, por promociones completas y sin ningún tipo de limitación en el precio, en cualquier momento del periodo

de vinculación al régimen de alquiler, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos fondos de inversión inmobiliaria, siempre y cuando los adquirentes se subroguen en los derechos y obligaciones del vendedor.

3. De forma excepcional, las viviendas promovidas a iniciativa pública podrán adjudicarse justificadamente a precario, sin que el precarista pueda ceder el uso de la vivienda en ningún caso.

4. También de forma excepcional se podrá autorizar a los propietarios de viviendas con protección pública para poner su vivienda en alquiler o en otra forma de cesión del uso, en casos justificados libremente apreciados por la Administración competente y en las condiciones que esta fije.

5. La elección de las formas de transmisión y cesión de uso dependerá de las necesidades específicas a que tiene que responder la promoción y se procurará, cuando sea compatible con sus finalidades, diversificarla para conseguir la diversidad social de los ocupantes de las viviendas.

Artículo 82. *Precio mínimo y condiciones de la venta de las viviendas con protección pública.*

La venta de las viviendas con protección pública se hará por el precio que se determine reglamentariamente. Esta regulación, en lo que concierne a segundas y sucesivas transmisiones, tiene que ponderar el tiempo transcurrido entre la calificación definitiva y la venta, los índices públicos y objetivos de precios de consumo, el estado de conservación, emplazamiento de la vivienda y, en su caso, las mejoras realizadas, para garantizar un incremento de valor adecuado o, en su caso, la falta de conservación que pueda implicar una minusvaloración.

Artículo 83. *Prohibición de sobreprecio.*

1. En la transmisión o cesión de uso de las viviendas con protección pública por cualquier título, queda prohibido el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda, de acuerdo con las normas aplicables.

2. Se consideran nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en las normas aplicables. En estos casos, la transmisión debe entenderse realizada por el precio máximo normativamente permitido, sin que la validez del resto del contrato se vea afectada si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso de la vivienda con protección pública. En el supuesto de que el adquirente u ocupante haya abonado cantidades indebidamente, con vulneración de la norma imperativa, tendrá derecho a reclamar el reintegro.

3. Lo que se dispone en este artículo se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por

la comisión de las infracciones previstas en el Título VI de esta Ley.

Artículo 84. Obligación de someter los actos y contratos a visado público.

1. Todos los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección pública tienen que ser visados por la Consejería competente en materia de vivienda de forma previa al otorgamiento del documento público correspondiente, para comprobar que se ajustan a la legalidad; que los adquirientes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso, en especial la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública; que contienen las cláusulas de inserción obligatoria; que establecen la duración y modalidad de la calificación; y que pactan el precio permitido de venta, renta o canon. En caso de transmisión, el visado se otorgará siempre y cuando previamente se hayan cumplido las formalidades establecidas en los artículos 86 y siguientes, referidas a los derechos de adquisición preferente de la Administración.

2. En las promociones de vivienda con protección pública para uso propio, las escrituras de declaración de obra nueva también tienen que ser visadas.

3. Para obtener visado en las segundas y sucesivas transmisiones, se tiene que acreditar que la vivienda se conserva en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo que se prevé en el Capítulo II del Título III de esta Ley, regulador del deber de conservación y rehabilitación.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución sobre el visado será de un mes desde la entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el visado se entenderá concedido por silencio administrativo y, a petición del interesado, se expedirá la documentación que así lo justifique.

5. Serán nulas las transmisiones y cesiones de uso de viviendas con protección pública por cualquier título sin haber obtenido el preceptivo visado. La nulidad dará lugar a una acción de rescisión por parte de la Administración.

CAPÍTULO IV

Transmisión y adjudicación de las viviendas con protección pública

SECCIÓN 1ª. EL CONTROL PÚBLICO EN LA TRANSMISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 85. Principios e instrumentos de control.

1. Los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad social y

lucha contra la exclusión social inspirarán la adjudicación de la vivienda con protección pública.

2. Para conseguir un uso eficiente de los recursos públicos y una adecuada gestión del parque conjunto de viviendas con protección pública, de promoción pública y privada, las administraciones públicas competentes controlarán la adjudicación y transmisión de las viviendas con protección pública mediante las fórmulas siguientes y en los términos y según los procedimientos que se detallan en esta sección:

a) El derecho de opción de compra de la Administración.

b) El deber de notificación de las transmisiones de viviendas.

c) El ejercicio del derecho de retracto por parte de la Administración.

d) La creación de un Registro de solicitantes de viviendas con protección pública.

e) La regulación del sistema de adjudicación de todas las viviendas que se promuevan a partir de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 86. Los derechos de adquisición en favor de la Administración.

1. La calificación de una vivienda como protegida comporta la sujeción a los derechos de opción de compra y retracto establecidos en esta Ley, en favor de la Administración de la Junta de Andalucía mientras se encuentre vigente esta calificación, como vía de control de las transmisiones.

2. En todos los actos y contratos de transmisión de vivienda con protección pública se tendrá que hacer constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y dejar constancia de las notificaciones a que hacen referencia los artículos siguientes.

3. Los derechos son ejercitados por la Administración de la Junta de Andalucía en beneficio propio, del municipio, o de los promotores públicos contemplados en el artículo 79.2; también en favor de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables precisados de tutela especial, o en favor de personas físicas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública, que se subrogarán en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición será la que resulte seleccionada del proceso de adjudicación establecido en esta Ley para la adjudicación de viviendas con protección pública.

4. La contraprestación a abonar como consecuencia del ejercicio de los derechos no podrá superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente. En el caso de los procedimientos de ejecución patrimonial se pagarán los intereses y las costas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 87. Derecho de opción de compra de la Administración.

1. En todos los procesos de transmisión de viviendas con protección pública la Administración de la Junta de Andalucía se reserva un derecho de opción de compra legal.

2. El ejercicio de este derecho hay que fundamentarlo en la necesidad de disponer por parte de la Administración que lo ejerza o del ente beneficiario de un parque de viviendas vinculadas con políticas sociales suficientes, y para atender situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no ejercerá el derecho de opción de compra en caso de transmisiones gratuitas inter vivos en favor de ascendientes y descendientes y las transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de que la vivienda continúe sometida al régimen de protección pública durante su plazo de calificación y que el nuevo titular tenga que destinarla a residencia habitual y permanente. En las mismas condiciones se exceptúan las transmisiones que se producen en procedimientos judiciales, a pesar de que los receptores de las viviendas tendrán que reunir los requisitos exigidos para ser beneficiarios de una vivienda de protección pública. En estos supuestos, será suficiente para formalizar la transmisión la notificación contemplada en el artículo 88.

4. En todas las promociones por parte de sociedades cooperativas de vivienda, así como en las promociones situadas en suelos no calificados urbanísticamente con destino a vivienda protegida, la primera transmisión realizada por el promotor queda exceptuada del derecho de opción de la Administración, a excepción que así se haya pactado entre ambas partes.

Artículo 88. El deber de notificación de la decisión de transmitir.

1. Un vez se haya obtenido la calificación provisional de una vivienda con protección pública, la decisión de transmitirla debe ser notificada a la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La notificación tendrá que contener, como mínimo, los siguientes requerimientos, que podrán ser concretados por orden del titular de la Consejería competente:

a) Identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.

b) Título que se ostenta sobre el inmueble.

c) Fórmulas jurídicas de transmisión previstas.

d) Condiciones de la transmisión.

3. En el supuesto de segundas transmisiones, se añadirán, además:

a) Cédula de habitabilidad o certificación equivalente.

b) Causa alegada para la transmisión.

c) En los supuestos previstos en los apartados 3 y 4 del artículo 87, identificación del adquirente y de la causa de excepción.

4. Las notificaciones referidas en el punto anterior serán tramitadas de acuerdo con las normas vigentes del procedimiento administrativo, con las especificidades recogidas en este artículo.

Artículo 89. Ejercicio del derecho de opción de compra.

1. Una vez recibida la notificación y enmendados sus eventuales defectos, la Consejería competente en materia de vivienda, previa consulta al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble objeto de transmisión, se pronunciará sobre el ejercicio del derecho de adquisición preferente a que se refiere el artículo 86. La decisión de la Consejería se tendrá que producir en un marco de colaboración y coordinación con el Ayuntamiento implicado, en el cual se concretarán los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble en transmitir y las decisiones a adoptar por cada una.

2. Si, en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmisión de la vivienda al Departamento competente en materia de vivienda, este no hubiese ejercido el derecho de adquisición preferente o no hubiese proporcionado un adquirente, la propiedad podrá buscarlo directamente, cumpliendo siempre con la obligación de que esté inscrito en el Registro de solicitantes.

3. En el supuesto de que, habiéndose propuesto a la propiedad la persona adjudicataria de la vivienda a transmitir, transcurran dos meses, contados desde el día después de la propuesta, sin que se haya llevado a cabo la transmisión proyectada, caducan los efectos de la notificación y la propiedad deberá cumplir nuevamente con la obligación de notificación si desea realizar la transmisión posteriormente. Si el responsable de la no transmisión fuese el adquirente, la Administración propondrá otro en el plazo indicado en el punto anterior. Al adquirente responsable le será de aplicación la prescripción recogida en el artículo 95.1.c.

4. El plazo de dos meses indicado en el apartado 2 se ampliará en otro mes en las segundas transmisiones de la propiedad de la vivienda de protección pública, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y cuantas circunstancias y condiciones se consideren adecuadas para fijar el precio correspondiente y las condiciones de venta, en los términos recogidos en el artículo 82. La decisión de la Administración se comunicará al interesado, como propuesta de resolución. La aceptación de la propuesta habilitará a la Administración para proceder a la adjudicación de la vivienda en los términos legalmente procedentes y en las condiciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación en el caso de las primeras transmisiones de promociones

situadas en suelos no calificados urbanísticamente con destino a viviendas con protección pública, a excepción que así se haya pactado entre ambas partes.

Artículo 90. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Junta de Andalucía puede ejercer el derecho de retracto en los casos de transmisiones de viviendas de protección pública efectuados con conculcación de los instrumentos de control relacionados en el artículo 85. Procederá también el ejercicio del derecho de retracto en los casos siguientes:

a) Cuando, habiéndose hecho las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se hubiesen omitido cualquiera de los requisitos legales establecidos.

b) Cuando la transmisión se haya producido antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de opción de compra.

c) Cuando la transmisión se haya hecho en condiciones diferentes de las expresadas en la notificación.

2. Al igual que en el ejercicio del derecho de opción de compra, el ejercicio del derecho de retracto se tendrá que producir en un marco de colaboración y coordinación en el cual se concretarán los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble de que se trate y las decisiones a adoptar.

3. La Administración tendrá que resolver sobre la existencia de causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto dentro de los treinta días siguientes a aquel en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. Dentro del plazo de un mes a contar de la determinación administrativa de la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, una vez examinadas las condiciones físicas de la vivienda y cuantas circunstancias y condiciones se consideren adecuadas, fijará el precio correspondiente y las condiciones de adquisición, en los términos recogidos en el artículo 82. La Administración comunicará al interesado su decisión e incorporará la vivienda al Registro para su adjudicación en los términos y condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo que se dispone en esta Ley. Será beneficiaria del retracto la persona que resulte adjudicataria, a la que corresponderá el cumplimiento de las condiciones económicas y de cualquier otro tipo establecidas para la transmisión. Entre la fecha de la resolución sobre la existencia de causa de retracto y el ejercicio efectivo del derecho, no podrán transcurrir más de tres meses.

SECCIÓN 2ª. EL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 91. Carácter del Registro.

1. Se crea el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública como registro administrativo que

tiene por finalidad la mejor prestación del servicio de interés general que constituye la política pública de vivienda con protección pública.

2. Para poder ser adjudicatario de una vivienda con protección pública, es requisito imprescindible estar inscrito en el Registro en la modalidad de demanda correspondiente. Únicamente se exceptúan de estos requisitos las adjudicaciones destinadas a satisfacer las situaciones de emergencia dentro de las prestaciones que corresponden a la asistencia y bienestar social.

3. Los mecanismos de funcionamiento del Registro, el sistema de gestión, los requisitos de los aspirantes para inscribirse, las causas de baja, serán determinados por reglamento del Gobierno de la Junta de Andalucía, el cual, como criterios generales, tendrá que seguir los que se especifican en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 92. Ámbito y gestión del Registro.

1. El Registro de solicitantes de viviendas con protección pública es un registro público, con alcance a todo el territorio de Andalucía.

2. Los ayuntamientos pueden crear sus registros de solicitantes de vivienda con protección pública, que se añadirán al que subsidiariamente cree y mantenga la Consejería competente en materia de vivienda. El alcance de todo el territorio de Andalucía del Registro se entiende sin perjuicio de la identificación, a efectos de gestión, de ámbitos de demanda de vivienda de nivel inframunicipal, municipal o supramunicipal.

3. La gestión del Registro corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda de manera coordinada con los municipios y se llevará a cabo directamente o mediante organismos públicos específicos creados a tal efecto.

4. Los municipios que por su dimensión o por falta de recursos no puedan crear o gestionar su registro de viviendas de protección pública pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de la asistencia necesaria.

Artículo 93. Funciones del Registro.

El Registro de solicitantes de vivienda con protección pública tiene las funciones siguientes:

a) Proporcionar información a las administraciones sobre las necesidades reales y la distribución territorial de viviendas con protección pública. Esta información será utilizada en la planificación territorial de vivienda.

b) Proporcionar información útil y fiable para establecer indicadores de género y renta.

c) Proporcionar información a los usuarios del parque existente de viviendas con protección pública y promover la transparencia en la gestión.

d) Constituir la base operativa para la adjudicación de las viviendas con protección pública y otorgar mayor transparencia y control para que se destinen de forma efectiva a atender las necesidades de la población falta de vivienda.

Artículo 94. Requisitos de los solicitantes.

1. Las personas que, individualmente o como unidad de convivencia, cumplen los requisitos fijados por esta Ley y por sus reglamentos de desarrollo tienen derecho a ser inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

2. Son unidades de convivencia, a efectos de poder ser inscritas en el Registro, el conjunto de personas que acreditan que conviven efectivamente en el mismo domicilio, o que se comprometen a esta convivencia efectiva futura. Se presume convivencia efectiva en el caso de matrimonios, uniones estables de pareja y parejas de hecho inscritas. La inscripción en el Registro sólo se hará respecto de uno de los miembros de la unidad de convivencia que tendrá que residir en la vivienda solicitada.

3. Para tener derecho a ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública y, en todo caso, para resultar adjudicatario de una vivienda con protección pública, es preciso que se cumplan los procedimientos y requisitos que se determinen reglamentariamente. En todo caso, la persona solicitante debe cumplir, como mínimo, los siguientes:

a) Residir en un municipio de Andalucía y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento.

b) Acreditar el cumplimiento de unos límites de ingresos por parte del titular o titulares de la futura vivienda, o por parte de la unidad de convivencia, que serán máximos en el caso de alquiler, y máximos y mínimos en el caso de compra, según lo que se establezca reglamentariamente. La no exigencia de ingresos mínimos para la inscripción en el Registro por parte de un solicitante de vivienda en alquiler no implica que no se le pueda exigir un mínimo en el momento de su adjudicación.

4. Para tener derecho a ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública habrá que, asimismo, acreditar la necesidad de vivienda. Existe necesidad de vivienda cuando los solicitantes o los miembros de la unidad de convivencia no disponen de una vivienda adecuada y a su efectiva disposición, en propiedad, derecho de superficie o usufructo, o bien su patrimonio no les permite acceder a ello, en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. Reglamentariamente se establecerán los supuestos de necesidad:

a) Supuestos en los que se considere que la vivienda no resulta adecuada, vinculados a la necesidad de traslado de domicilio por razones de violencia de

género o cualquier otra, de movilidad laboral, jubilación o incapacitación, separación o divorcio, insuficiencia de superficie, falta de adaptación a las necesidades de las personas con disminución, condiciones constructivas o de habitabilidad deficientes, construcción fuera de ordenación urbanística.

b) Supuestos de personas sin techo.

c) Supuestos en que la disposición de una vivienda de alquiler legítima para ser incluido en el Registro de solicitantes, como, entre otros, la dificultad de pago, la finalización del contrato o la situación de abuso.

d) Supuestos que permiten presuponer que la vivienda no está a disposición del solicitante o de la unidad de convivencia.

5. En los casos previstos en el apartado anterior, de vivienda inadecuada, se establecerán en el reglamento del Registro las fórmulas de cesión de la vivienda inadecuada a la Administración como requisito para acceder a una vivienda con protección pública.

6. Las demandas de vivienda con protección pública efectuadas por personas o unidades de convivencia que no alcancen los ingresos mínimos o no reúnan todos los requisitos de capacidad necesarios que establezca la legislación vigente en cada momento serán gestionadas en coordinación con los servicios sociales correspondientes.

7. Las personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública tendrán derecho a optar a la adjudicación de una vivienda con protección pública, de acuerdo con los principios, procedimientos y criterios fijados por esta Ley. La inscripción, por sí misma, no dará lugar a ningún otro derecho ni supondrá, en particular, la adjudicación automática de ninguna vivienda con protección pública.

8. El reglamento del Registro regulará las singularidades respecto a los requisitos de acceso a una vivienda con protección pública que tendrán que cumplir las personas con derecho a realojamiento en las operaciones públicas de sustitución de viviendas o en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 95. Baja del Registro.

1. Son causas de baja del Registro de solicitantes de vivienda con protección pública, en todo caso:

a) La voluntad expresa del solicitante. En caso de unidades de convivencia, la solicitud de baja tendrá que ser firmada por todas las personas mayores de edad que la forman.

b) La adjudicación de una vivienda con protección pública.

c) La renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación y la renuncia a la vivienda con protección pública adjudicada, sin causa razonable justificada, por dos veces.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder ser inscrito en el Registro.

e) La revocación de la inscripción por constatación posterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Registro.

2. En los supuestos de los apartados c y e, los interesados no podrán volver a darse de alta en el Registro durante los cinco años siguientes a la fecha de la renuncia o de la revocación.

SECCIÓN 3ª. LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 96. Órganos competentes.

1. En las adjudicaciones correspondientes a la Junta de Andalucía y sus organismos y entidades, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda designará el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación.

2. En las adjudicaciones que corresponden a las administraciones locales y sus organismos y entidades, el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación será el que corresponda de acuerdo con la legislación de régimen local, previa intervención en el procedimiento de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta Ley y el reglamento.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá delegar en los entes locales el proceso de adjudicación, que deberá llevarse a cabo según los criterios legalmente establecidos.

Artículo 97. Contingentes especiales de reserva.

1. A fin y efecto de garantizar a las personas con movilidad reducida el acceso a una vivienda, en todas las promociones se reservará un porcentaje no inferior al 3% del volumen total por destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda para estos colectivos y, en todo caso, un mínimo de una vivienda para promociones de quince o más viviendas.

2. Las resoluciones de inicio de los procedimientos de adjudicación en promociones de iniciativa pública también establecerán una reserva sobre el número total de viviendas de las promociones a adjudicar, para destinarla a contingentes especiales y así llevar a cabo acciones positivas respecto de personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social.

3. La resolución administrativa que inicie el procedimiento de adjudicación fijará el porcentaje concreto de los contingentes especiales de reserva de vivienda para necesidades específicas, previa ponderación objetiva de las circunstancias de la promoción concreta y con motivación de las razones que fundamenten la decisión.

4. En cualquier caso, el porcentaje de estos contingentes especiales de reserva en promociones de iniciativa pública, incluido el correspondiente a las personas con movilidad reducida, no podrá ser inferior al 10% respecto del total de viviendas de la promoción, a pesar de que, si finalmente se comprueba que este porcentaje excede la demanda realmente existente, el diferencial sobrante se incorporará al contingente general.

5. En el establecimiento de los contingentes especiales de reserva se tendrá que velar por garantizar el acceso a la vivienda a todas las mujeres que se encuentren o salgan de una situación de violencia y que se encuentren en situación de precariedad económica a causa de esta violencia, o necesiten una vivienda para salir de esta situación. Igualmente se velará por garantizar el acceso a la vivienda a las personas y unidades de convivencia provenientes de situaciones de ruptura familiar, personas separadas y/o divorciadas y familias monoparentales.

6. Dentro de un mismo municipio, la reserva de cada promoción, justificadamente, podrá ser sustituida por un programa de actuación que destine un número equivalente de viviendas a los colectivos previstos en los puntos 1, 2 y 5 de este artículo.

Artículo 98. Contingente general.

1. Todas las personas que hayan manifestado interés en participar en la adjudicación de una promoción de viviendas con protección pública y que no sean objeto de atención dentro de los contingentes especiales de reserva del artículo anterior constituirán el contingente general.

2. Para garantizar la compensación de oferta de viviendas con protección pública entre municipios, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Andalucía establecerá, si procede, el porcentaje de reserva máxima que los municipios tendrán que respetar en el contingente general en cuanto a personas empadronadas en el municipio.

3. En cualquier caso, la antigüedad mínima de empadronamiento que puede exigirse no podrá superar los dos años para los solicitantes de viviendas de alquiler.

Artículo 99. Procedimiento de adjudicación.

1. Los promotores de viviendas con protección pública podrán optar entre gestionar el proceso de adjudicación por su cuenta con intervención de fedatario público, en base a la lista de solicitantes que le será facilitada por el Registro de solicitantes, o bien solicitar que sea la Administración quien lo haga.

2. El órgano competente podrá iniciar el procedimiento de adjudicación de las viviendas a partir de la notificación de la decisión de transmisión efectuada por el promotor. Se dará publicidad al procedimiento

de adjudicación, mediante anuncio que recogerá, como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) Número y ubicación de las viviendas.
- b) Ámbito geográfico de la demanda que tiene que satisfacerse.
- c) Contingentes especiales de reserva de viviendas para finalidades específicas, de acuerdo con lo que se establece en esta Ley.
- d) Superficie útil de las viviendas.
- e) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualquiera otra circunstancia que tenga que tenerse en cuenta en la adjudicación.
- f) Derecho que se transmite en relación a la vivienda: propiedad, alquiler –con opción de compra o no–, o cualquier otro, en los términos recogidos en el artículo 79.

3. En el caso en que el procedimiento sea llevado a cabo por las administraciones locales y sus organismos o entidades, estas comunicarán a la Consejería competente en materia de vivienda el inicio del procedimiento y las condiciones específicas de cada promoción.

4. Según los requerimientos específicos exigidos para cada promoción y en los términos que se contemplen en el reglamento del Registro de solicitantes, se confeccionará el listado concreto de interesados en la adjudicación que, en cualquier caso, tendrán que estar inscritos en el Registro.

5. El sistema de selección de los adjudicatarios será el siguiente:

a) Las viviendas incluidas en el contingente general previsto en el artículo 98 se adjudicarán mediante sorteo público. El sorteo podrá subdividirse en bloques conformados por solicitantes situados en diversos tramos de ingresos, o en diversos grupos de interés.

b) Las viviendas incluidas en los contingentes especiales de reserva previstos en el artículo 97 se adjudicarán de acuerdo con las circunstancias personales y de la unidad de convivencia.

6. El promotor podrá seleccionar libremente las personas que falten, siempre de las inscritas en el Registro de solicitantes, en los casos siguientes:

a) cuando el proceso de adjudicación sea gestionado directamente por el promotor, si transcurridos dos meses a partir de la solicitud formal de la lista de inscritos en el Registro a efectos de efectuar el sorteo no hubiese obtenido la lista de aspirantes o de adjudicatarios, o fuesen menos que las viviendas disponibles.

b) cuando se hubiese solicitado la adjudicación a la Administración, si transcurridos dos meses a partir de la solicitud no se hubiese obtenido la lista de adjudicatarios, o fuesen menos que las viviendas disponibles.

7. En zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, previa acreditación de esta situación, la Administración local, de acuerdo con la Consejería competente en materia de vivienda, puede autorizar que la adjudicación de las viviendas se haga de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 101.

Artículo 100. Promociones con protección pública por parte de sociedades cooperativas de viviendas.

1. Las viviendas con protección pública promovidas a iniciativa privada por parte de sociedades cooperativas de viviendas, y por cooperativas de cesión de derecho de uso, serán adjudicados por estas entre sus socios inscritos en el Registro de solicitantes, y la adjudicación respetará los principios de transparencia y objetividad.

2. Las sociedades cooperativas tendrán que comunicar al organismo gestor del Registro el listado de socios inscritos en la promoción o fase a los que se pretende adjudicar las viviendas, incrementado, en su caso, con un número mínimo del veinte por ciento de personas expectantes a la condición de socios, a efectos de tener reservas para adjudicaciones posteriores. El listado, tanto de socios como la reserva, tendrá que estar ordenado a fin de establecer claramente la preferencia en la adjudicación de la vivienda. Tanto los socios como las personas expectantes a la condición de socios tendrán que constar como inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda.

3. A la comunicación del listado al órgano gestor del Registro, para garantizar la transparencia y publicidad, se tendrá que acompañar la información sobre la promoción o fase de los aspectos siguientes: número y ubicación de las viviendas; si procede, el porcentaje del contingente establecido, superficie útil media de las viviendas, régimen económico de la promoción, derecho que se transmite con la vivienda y cualquiera otra circunstancia significativa que tenga que tenerse en cuenta para la adjudicación.

4. El órgano gestor verificará que las personas integrantes de la lista consten como inscritas en el Registro. El órgano gestor del Registro tendrá que pronunciarse dentro de los dos meses siguientes a contar desde la entrada de la comunicación del listado, y en caso de no hacerlo se entenderá como autorizada la lista presentada.

5. La adjudicación de la vivienda al socio cooperativista, mediante la correspondiente escritura pública, será comunicada por la cooperativa, por escrito, al Registro de solicitantes de vivienda, que procederá a la baja de las personas a las que se haya adjudicado una vivienda.

6. Las personas que causen baja de la cooperativa por cualquier causa prevista en la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, solo podrán ser sustituidas de conformidad con el orden fijado en el listado de reservas.

7. En caso de promociones que se lleven a cabo sobre suelos cuya calificación urbanística imponga el destino a vivienda con protección pública, la Junta de Andalucía formalizará convenios de colaboración con las sociedades cooperativas de viviendas, para hacer compatibles los criterios y procedimientos de adjudica-

ción de las viviendas, previstos en esta Sección, con los principios y disposiciones de la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Artículo 101. *Promociones voluntarias de vivienda con protección pública.*

Las viviendas con protección pública promovidas sin que la calificación urbanística del suelo imponga este destino o sin provenir de la reserva facultativa prevista en el artículo 18 de esta Ley serán adjudicadas por el promotor con un procedimiento libremente escogido, respetando los derechos constitucionales y los principios de transparencia, concurrencia pública y objetividad. Asimismo, habrá que respetar los criterios siguientes:

a) Los adjudicatarios tendrán que ser personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

b) Los promotores tendrán que comunicar al Registro el listado provisional de inscritos en el Registro a los que se pretende adjudicar las viviendas, incrementando el número con un mínimo del veinte por ciento a efectos de tener reservas para adjudicaciones posteriores.

c) La autorización administrativa que permita elevar a definitivo el listado provisional comportará la baja del Registro de solicitantes de las personas a las que se les haya adjudicado una vivienda.

d) Las personas a quienes haya sido adjudicada una vivienda de forma definitiva solo podrán ser sustituidas por otras nuevas de conformidad con el listado de reservas, y ha de constar la renuncia expresa del adjudicatario inicial.

Artículo 102. *Otras adjudicaciones.*

Los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección pública no serán de aplicación a los siguientes supuestos:

a) Las viviendas de promociones finalistas, que tienen por objeto el realojamiento de las personas afectadas por operaciones de remodelación u otras actuaciones urbanísticas. El procedimiento de adjudicación, en estos casos, se ajustará a lo que especifica y reglamentariamente se establezca.

b) Las viviendas con protección pública en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, que hubiesen sido alquiladas con cláusula de derecho preferente de compra para el arrendatario en el momento que se agota la obligación de vinculación del alquiler. El comprador será automáticamente el mismo arrendatario firmante del contrato.

c) Las viviendas con protección pública en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, que cuenten con un arrendatario que haga más de cinco años que resida en ella. El arrendatario tendrá un derecho preferente de compra.

d) Las viviendas de sobrantes, que quedan sin adjudicar una vez se han desarrollado los procedimientos previstos en esta Ley. Serán adjudicadas teniendo en cuenta la lista de espera resultante de la primera adjudicación.

e) Las viviendas de promoción pública, cuya titularidad sea recuperada por la Administración en vía administrativa o civil. Se podrán adjudicar en segundas transmisiones de conformidad con el procedimiento fijado en esta Ley para las adjudicaciones públicas, teniendo en cuenta las listas de espera existentes.

f) Las viviendas obtenidas por la Administración Pública por otros procedimientos, como cesión u otras vías singulares, provenientes de programas especiales de los planes de vivienda o de programas municipales. Se adjudicarán por procedimientos que serán fijados reglamentariamente y se adaptarán a las circunstancias específicas de los planes o programas.

g) Las viviendas de promociones de empresas que las lleven a cabo, en todo o en parte, con el fin de dar alojamiento a sus trabajadores. En este caso sólo será necesario que los trabajadores estén dados de alta en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública y que, una vez adjudicadas las viviendas, el promotor informe de ello al Registro para darlos de baja.

h) Las viviendas que se encuentren en zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, en cuyo caso la Administración, previa acreditación de esta situación, puede autorizar que la adjudicación se haga sin sujeción al Registro de solicitantes.

CAPÍTULO V

El desahucio administrativo

Artículo 103. *Desahucio administrativo.*

Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas con protección pública que sean de titularidad pública por las siguientes causas:

a) La falta de pago de las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otros establecidos en la legislación vigente.

b) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

c) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal.

d) Haber sido sancionado mediante resolución firme por las infracciones, tipificadas en esta Ley, como graves o muy graves, siguientes:

- No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

- Ceder totalmente o parcialmente por cualquier título la vivienda por parte del titular de la obligación de ocuparla sin autorización.

- Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda con protección pública.

Artículo 104. Procedimiento.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo que dispone la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse por reglamento.

CAPÍTULO VI

De la administración de las viviendas con protección pública

Artículo 105. Administración de las viviendas.

1. La administración de las viviendas con protección pública en régimen de alquiler u otras formas de cesión de uso, cuando no sea ejercida directamente por la Administración Pública, tendrá que estar a cargo de un administrador de fincas, tal y como está definido en el Título IV de esta Ley.

2. La Junta de Andalucía se reserva la facultad de crear un registro de administradores de fincas habilitados para ocuparse de la administración de las viviendas con protección pública, en el que podrán inscribirse los administradores que reúnan los requisitos previstos en el artículo 52 y concordantes de esta Ley.

TÍTULO VI

Del régimen de control y sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 106. Inspección.

Los funcionarios especialmente facultados, al servicio de las administraciones públicas competentes, a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las funciones de inspección en materia de vivienda, tendrán la condición de agentes de la autoridad y los hechos que constaten tendrán valor probatorio. A tales efectos y dentro de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, pueden realizar todas las actuaciones imprescindibles para comprobar el cumplimiento de esta Ley. Los hechos verificados por los funcionarios públicos en ejercicio de las competencias de vivienda que regula esta Ley tienen la presunción de veracidad

y constituyen prueba de los hechos, excepto que se demuestre lo contrario.

Artículo 107. Medidas aplicables.

1. Todas las acciones u omisiones que presuntamente comporten vulneración de las previsiones de esta Ley, sujetas a sanción, darán lugar a la incoación de un expediente sancionador en el que se establezcan la infracción y la sanción correspondiente, las medidas previas y, si procede, las medidas de reconducción de la situación infractora al momento previo a la infracción.

2. Se incluyen como medidas previas:

a) Las de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación.

b) La clausura de inmuebles.

3. Se incluyen como medidas de reconducción:

a) La exigencia de obras al promotor.

b) Las multas coercitivas.

c) El retorno del importe del sobreprecio.

4. Se incluyen como medidas sancionadoras:

a) La imposición de sanciones económicas.

b) La inhabilitación del infractor para participar en promociones de vivienda con protección pública o en las actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

c) La suspensión, en su caso, de la inscripción en el Registro de homologación.

5. El expediente sancionador se acompañará de la determinación de los daños y perjuicios causados a la Administración, para obtener el correspondiente resarcimiento con cargo a los responsables de la actuación sancionada.

Artículo 108. Medidas de cautela.

1. En caso de una nueva promoción de viviendas o de una actuación de rehabilitación, la autoridad competente de la Junta de Andalucía o del ente local puede acordar, una vez hecho el requerimiento previo al promotor, algunas de las siguientes medidas de carácter provisional, dirigidas a asegurar la eficacia de la resolución final:

a) La suspensión de las obras de edificación de viviendas que se realicen incumpliendo la normativa sobre materiales de construcción y sobre instalaciones que sea de obligado cumplimiento o que impliquen la utilización de materiales y productos que infringen disposiciones sobre la salud y la seguridad de los usuarios.

b) La retirada de los materiales o de la maquinaria utilizados en la obra.

c) El impedimento del alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.

d) El precinto del local o la obra.

e) La interrupción de los suministros de energía eléctrica, agua o gas, de los espacios que sean objeto de utilización ilegal.

2. La suspensión de las obras comporta la interrupción parcial o total de estas y es acordada si, una vez transcurrido, si procede, el plazo otorgado en el requerimiento al promotor para que cumpla la normativa sobre materiales e instalaciones, este no lo ha hecho.

3. La situación de suspensión se levanta cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante Reglamento podrán establecerse las diversas formas de garantía aceptables.

4. Las medidas provisionales de los puntos anteriores se adoptarán de inmediato y se modificarán o confirmarán en el plazo de los quince días posteriores al vencimiento del plazo de audiencia de quince días que se otorga a las personas afectadas al notificarles la primera resolución.

Artículo 109. Clausura de inmuebles.

1. En caso de edificios existentes, la autoridad competente de la Junta de Andalucía o del ente local puede ordenar la clausura de un inmueble cuando se compruebe su falta de seguridad para el uso de residencia de personas.

2. La medida se adoptará solo con advertencia previa a la propiedad y audiencia a los ocupantes legítimos, excepto en caso de peligro inminente, y después de haber utilizado las órdenes de ejecución previstas para conseguir su rehabilitación y adecuación a los requisitos mínimos de habitabilidad, siempre y cuando esta sea posible.

3. En caso de existir ocupantes, la resolución que acuerde la clausura tendrá que prever su realojamiento, provisional o definitivo, así como determinar a quién corresponde asumir la carga, según los diferentes supuestos previstos en esta Ley y en otra legislación aplicable.

Artículo 110. Obras de reparación exigibles al promotor.

1. En la primera transmisión de viviendas resultantes de obra nueva o de rehabilitación que se destinen a residencial habitual, si a partir de la fecha de la recepción de la obra, y hasta un plazo máximo de dos años, con independencia de que la cédula haya sido otorgada, se acredita el incumplimiento del reglamento de mínimos de habitabilidad y de la normativa técnica de obligado cumplimiento vigentes, el Departamento competente en materia de vivienda puede ordenar al promotor que realice las obras necesarias de reparación o de reconstrucción.

2. La resolución administrativa que ordene la realización de las obras al promotor se dictará previa audiencia de este y de los demás agentes que puedan ser responsables de las deficiencias y contra los cuales el promotor puede repetir en vía judicial ordinaria. En caso de incumplimiento de la resolución, se aplicarán

las medidas de ejecución forzosa previstas en el artículo 37 de esta Ley.

3. Cuando se trate de obras relacionadas con los acabados o de obras de arreglo de menor importancia, no incluidas en el apartado primero, las atribuciones previstas en este artículo serán ejercidas por la Consejería competente en materia de consumo.

4. No se producirá la intervención administrativa descrita en los apartados anteriores en el caso de que el promotor y el resto de partes privadas afectadas decidan resolver sus eventuales controversias por la vía judicial o del arbitraje.

Artículo 111. Multas coercitivas.

1. Con independencia de la acción sancionadora, la Administración competente puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida.

2. Las multas relacionadas con el incumplimiento en la ejecución de unas obras se pueden imponer con una periodicidad mínima de un mes y su importe máximo será del treinta por ciento del coste estimado de las obras para cada una de ellas. En otros supuestos, la cuantía de cada una de las multas no debe superar el veinte por ciento de la multa sancionadora prevista para el tipo de infracción cometida.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras al incumplidor.

4. En cualquier momento la Administración Pública puede optar por la ejecución subsidiaria sin perjuicio de seguir el procedimiento de apremio para el cobro de las multas no satisfechas.

5. Al no tener carácter sancionador, la Administración puede dejar sin efecto la imposición de una multa coercitiva siempre y cuando esta decisión no resulte contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Artículo 112. Retorno del importe del sobreprecio.

En los procedimientos sancionadores instruidos por infracciones relativas a la transmisión o cesión de uso de las viviendas con protección pública por cualquier título que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables, se podrá establecer como obligación complementaria el pago, con los intereses legales pertinentes, de las cantidades percibidas por encima de las que corresponda legalmente. Esta deuda se considerará de derecho público en favor de un acreedor privado, por interés social. Estas cantidades se devolverán a los adquirentes o a

los usuarios de las viviendas con protección pública, cuando acrediten haber obrado de buena fe. En caso de impago voluntario, se aplicará el procedimiento de recaudación en materia tributaria.

Artículo 113. Inhabilitación del infractor.

1. En los supuestos de infracción muy grave, teniendo en cuenta los criterios de gradación a que se refiere el artículo 115 se podrá imponer como sanción accesoria la inhabilitación del infractor, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda con protección pública o en las actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

2. Si la infracción mencionada en el apartado anterior tiene el carácter de grave, el plazo de inhabilitación será como máximo de un año.

3. El plazo de un año se computará desde que la sanción sea firme en vía administrativa.

4. Podrá alzarse la inhabilitación en el caso de que el infractor hubiese reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 114. Suspensión de la inscripción en el Registro de homologación de los agentes inmobiliarios.

1. Los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro de homologación que sean sancionados como responsables de la comisión de una infracción muy grave o grave causarán baja en el mencionado Registro por el tiempo que dure la inhabilitación.

2. La resolución sancionadora firme que comporte la suspensión de la inscripción en el Registro voluntario de homologación será pública.

Artículo 115. Criterios para la gradación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley se tendrá que observar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Se considerarán especialmente los criterios siguientes:

- a) La existencia de intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas.
- c) La reincidencia por comisión en el plazo de un año de más de una infracción cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) La trascendencia de la infracción en cuanto a la afectación de elementos estructurales del edificio y la salud de sus usuarios.
- e) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.

- f) La repercusión social de los hechos.
- g) La generalización de la infracción.
- h) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

Artículo 116. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con multa de hasta 900.000 euros.

2. Las infracciones graves se sancionan con multa de hasta 90.000 euros.

3. Las infracciones leves se sancionan con multa de hasta 9.000 euros.

4. En ningún caso se podrán establecer multas inferiores a 3.000 euros.

5. En todo caso, cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción, la sanción será aumentada hasta el doble del importe en que se haya beneficiado el infractor.

6. Las cuantías fijadas en los apartados anteriores pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno de la Junta de Andalucía, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

7. Estas multas se condonarán hasta el 80% de su valor en el supuesto de que el infractor hubiese reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 117. Destino de las multas impuestas.

1. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se destinarán a la financiación de políticas públicas dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda.

2. Los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de las personas consumidoras y usuarias impuestas por vulneración de los preceptos de esta Ley se destinarán íntegramente a actuaciones de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 118. Publicidad de las medidas administrativas.

1. Las medidas administrativas que sean adoptadas de conformidad con lo establecido por este capítulo pueden ser objeto de anotación en el Libro del Edificio.

2. Asimismo, las resoluciones administrativas que impliquen suspensión de obras o ejecución subsidiaria pueden ser anotadas en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la finca, con efectos de publicidad y por un plazo máximo de cuatro años.

Artículo 119. Instrucción de causa penal.

1. La instrucción de causa penal ante los tribunales de justicia suspende la tramitación del expediente administrativo que se haya incoado por los mismos hechos en

cuanto a la sanción y, si procede, suspende la eficacia de los actos administrativos de imposición.

2. Asimismo, si de la instrucción de un expediente sancionador se deducen indicios de la existencia de un delito o de una falta, el órgano que instruye el expediente lo tiene que poner en conocimiento de los tribunales de justicia, al efecto de exigir al infractor las responsabilidades penales en que haya podido incurrir.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones

Artículo 120. *Infracciones.*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones así tipificadas en esta Ley, sin perjuicio de las especificaciones que se puedan hacer por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 121. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Junta de Andalucía que afecten a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir o ceder el uso de viviendas que no reúnan los requisitos básicos de calidad relativos a la seguridad.

c) Transmitir o ceder el uso, como viviendas, de inmuebles que no puedan obtener la cédula de habitabilidad.

d) Falsear los datos de la documentación técnica presentada a la Administración, cuando esta falsedad haya permitido otorgar una autorización o aprobar un acto favorable al infractor.

e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que dispone esta Ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

f) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, cuando comporte un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.

g) Incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y reconstrucción de viviendas, establecidas en el artículo 37 de esta Ley.

h) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas previstas en los apartados 1 a 5 del artículo 41 de esta Ley.

i) Promover la sobreocupación de una vivienda cuando ponga en riesgo la seguridad de las personas.

j) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos previstos en esta Ley.

k) Dedicar un alojamiento turístico al uso de vivienda, salvo en la modalidad de turismo rural.

2. En materia de protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Realizar acciones u omisiones que supongan abuso y/o discriminación, según lo que prevé esta Ley.

b) Incumplir las obligaciones previstas o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda previstos en esta Ley, cuando el incumplimiento haya causado perjuicios económicos al consumidor por un valor superior a 12.000 euros.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) No destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del propietario o titular de la obligación de ocuparla, sin autorización.

b) Ceder por cualquier título la vivienda por parte del propietario o titular que está obligado a ocuparla, sin autorización.

c) No obtener la calificación definitiva dentro de los plazos fijados o en las prórrogas que se puedan conceder.

d) Ser responsable de la no obtención de la calificación definitiva por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda a precio superior al normativamente establecido.

f) Transmitir o ceder el uso de la vivienda a personas que no cumplan los requisitos para acceder a ella.

g) Adquirir otra vivienda, teniendo la propiedad de una vivienda con protección pública y sin darse las causas de justificación previstas en esta Ley.

h) Destinar las ayudas percibidas a finalidades diferentes a las que motivaron su otorgamiento.

i) Incumplir la destinación a la promoción de viviendas protegidas de aquellos terrenos calificados o reservados total o parcialmente por el planeamiento urbanístico a esta finalidad.

j) Incumplir el destino de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente se tienen que destinar a hacer efectivo el derecho a la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 122. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Junta de Andalucía, sin llegar a afectar la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir o ceder el uso de viviendas que no reúnen los requisitos de habitabilidad diferentes de los relativos a seguridad.

c) Falsear los datos de la documentación técnica presentada a la Administración.

d) Incumplir el deber de conservación y de rehabilitación, cuando comporte una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios, con notificación previa.

e) No entregar el Libro del Edificio.

f) Prestar suministros de agua, gas, electricidad o de otras energías alternativas sin que se haya obtenido la cédula de habitabilidad.

g) Obstruir o negarse a suministrar datos a la Administración o a facilitar las funciones de información, control o inspección, en el ejercicio de las competencias previstas en esta Ley.

h) No disponer del certificado de inspección del edificio en los supuestos en que sea exigible.

i) Promover la sobreocupación de una vivienda.

j) Destinar una vivienda a un uso no residencial sin disponer de la oportuna autorización.

2. En materia de protección del consumidor y de los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones previstas o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, cuando el incumplimiento no llegue a causar perjuicios económicos al consumidor por un importe superior a 6.000 euros.

b) Ejercer la actividad de agente inmobiliario sin cumplir con los requisitos establecidos en esta Ley.

c) No entregar al adquirente de una vivienda la documentación establecida como obligatoria en esta Ley.

d) No suscribir los seguros y garantías exigidas en los artículos 53.2 y 54.3.c de esta Ley.

e) No aportar la garantía exigida en el artículo 54.3.d.

f) Publicitar u ofertar viviendas sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo y sin ajustarse a lo que prevé el artículo 58.3 de esta Ley.

g) No entregar al interesado en adquirir o alquilar una vivienda, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, la información sobre las condiciones de transmisión que se establecen en los artículos 60 y 61 de esta Ley.

h) La falta de constitución de la fianza exigida en el artículo 66.3.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) Incumplir los procedimientos establecidos para la adjudicación de viviendas con protección pública.

b) Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda con protección pública o para obtener la financiación calificada.

c) Ceder parcialmente el uso de una vivienda con protección pública, con carácter oneroso.

d) No comunicar al Registro de solicitantes del parque de viviendas con protección pública, en promociones sobre suelo no reservado a viviendas con protección pública, el listado provisional de personas inscritas en

el Registro a las que se les ha asignado una vivienda, de acuerdo con lo que se establece en esta Ley.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda incumpliendo la obligación de notificar la decisión a la Administración, para que esta determine cuál debe ser el adjudicatario en caso de segundas y sucesivas transmisiones.

f) No realizar las notificaciones legalmente exigidas cuando se quieren transmitir viviendas con protección pública.

g) Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

h) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el inicio y finalización de las promociones de vivienda protegida sobre suelos reservados o calificados para este fin.

i) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el destino de bienes del Patrimonio Público de Suelo que obligatoriamente se tienen que destinar a hacer efectivo el derecho a la ciudadanía de acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 123. *Infracciones leves.*

Se considerarán como infracciones leves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) No facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos de construcción suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

b) Negar información sobre el estado de la vivienda y su norma de utilización y mantenimiento, por parte de los ocupantes, en aquellos casos en que un propietario desee cumplir el deber de conservación en un inmueble ocupado.

2. En materia de protección del consumidor y de los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las normas establecidas para la inscripción, mantenimiento y baja en los registros de homologación, o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda.

b) Incumplir los requisitos que se recogen en el artículo 62.1 para la formalización de los contratos.

c) Publicitar viviendas sin hacer constar los datos obligatorios previstos en esta Ley.

d) Incumplir la obligación de formalizar de forma correcta y completa el Libro del edificio.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) Incumplir, por parte de los adquirentes o usuarios de la vivienda, la obligación de mantenerlos en estado de ser utilizados para su finalidad, así como no hacer las reparaciones convenientes al respecto.

b) No someter a visado de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda los contratos de primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso.

c) No incluir las cláusulas de inserción obligatoria en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas con protección pública.

d) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos las viviendas con protección pública.

e) Ocupar las viviendas con protección pública antes de su calificación definitiva, sin la autorización de la Administración.

Artículo 124. Personas responsables.

1. Son responsables de las infracciones previstas en esta Ley y en las normas que la desarrollen las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, por sí mismas o por inducción a otra, hayan cometido los hechos constitutivos de las mismas, aunque sea a título de simple inobservancia.

2. En el supuesto de que la disolución de una persona jurídica impida el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, responderán directamente y de forma solidaria las personas que integren sus organismos rectores o de dirección y los administradores de derecho o de hecho y, en su caso, los socios.

CAPÍTULO III

Prescripciones y caducidad

Artículo 125. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas previstas en esta Ley serán de cuatro años para las muy graves, tres años para las graves y dos años para las leves. Estos plazos comienzan a contar desde que la infracción se ha cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consume la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Por cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculcado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con mero carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para la imposición de la sanción administrativa.

b) Por la interposición por parte del inculcado de reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 126. Prescripción de las sanciones.

1. Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo que prevé esta Ley serán de cuatro años para las muy graves, tres años para las graves y dos años para las leves. Estos plazos comienzan a contar desde que la sanción administrativa es firme.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Por cualquier actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, realizada con conocimiento formal del sancionado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con mero carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para la ejecución de la sanción administrativa.

b) Por la interposición por parte del sancionado de reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 127. Caducidad.

1. Los expedientes sancionadores en materia de vivienda caducan si, una vez transcurrido el plazo máximo de nueve meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución. Este hecho no impide incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción, a pesar de que los expedientes caducados no interrumpen el plazo de esta prescripción.

2. El plazo establecido en el apartado anterior queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

CAPÍTULO IV

Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 128. Administraciones competentes.

1. En el ámbito de sus respectivas competencias, corresponden a la Administración de la Junta de Andalucía —a través de las Consejerías competentes en materia de vivienda y de consumo— y a los entes locales las atribuciones para la iniciación, tramitación e imposición, a todos los efectos, de las sanciones administrativas previstas en esta Ley. En la determinación de los órganos o unidades administrativos competentes para la iniciación, instrucción e imposición, en el caso de los entes locales, prevalecerá lo que dispone su legislación específica.

2. Con independencia de la Administración competente, las sanciones que comporten inhabilitación del infractor serán comunicadas al Departamento competente en materia de vivienda, que llevará al día un registro oficial al efecto.

3. En el ejercicio de la competencia sancionadora, las relaciones interadministrativas responderán, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso en que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo estas competencias, la Consejería competente podrá asumir su ejercicio.

4. La inactividad sancionadora de un ente local también dará lugar a la subrogación de la Consejería competente en materia de vivienda o de consumo, en función de la naturaleza de la sanción.

Artículo 129. Órganos competentes.

1. Los órganos competentes para la imposición de sanciones son:

a) El Gobierno de la Junta de Andalucía, si la multa propuesta supera los 500.000 euros.

b) El titular de la Consejería competente en la materia y los municipios con más de 100.000 habitantes, si la multa está comprendida entre 250.000 y 500.000 euros, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.

c) El titular de la Dirección General competente y los municipios de más de 5.000 habitantes, en el caso de multas comprendidas entre 25.000 y 250.000 euros.

d) El titular de la Jefatura de Servicio competente y los municipios de hasta 5.000 habitantes, si se trata de multas de un importe no superior a 25.000 euros.

2. El órgano municipal competente para la imposición de las sanciones será el que se determine según la legislación de régimen local. Los expedientes sancionadores tramitados por los entes locales cuya resolución, por razón de la cuantía de la sanción, corresponda a un órgano de la Junta de Andalucía, serán enviados a esta una vez instruidos, con la propuesta de la sanción de que se trate. La resolución que finalmente se dicte podrá aceptar íntegramente los términos de la propuesta o bien apartarse de ella previa audiencia, en este último caso, del ayuntamiento afectado.

TÍTULO VII

De la colaboración de los notarios y registradores en la aplicación de la Ley

Artículo 130. Requisitos para la transmisión o cesión de uso de viviendas.

Los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, exigirán el cumplimiento de las previsiones de esta Ley, en especial:

a) Que la vivienda goza de cédula de habitabilidad vigente o, en el caso de viviendas con protección pública, de la calificación definitiva, y que se entrega al adquirente o al usuario. En los casos de municipios acogidos a lo que

prevé el artículo 25.5 de esta Ley, la licencia de primera ocupación, para las viviendas libres. Solo en el supuesto de transmisión de vivienda usada, el adquirente podrá exonerar de forma expresa esta obligación del transmisor, siempre y cuando, mediante un informe emitido por un técnico competente, se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad después de la ejecución de las obras de rehabilitación.

b) Que el edificio dispone de Libro del Edificio, salvo en los casos de edificios ya existentes que aún no hayan sido sometidos a la obligación.

c) Que el autopromotor que transmite la vivienda antes del plazo de diez años establecido en esta Ley aporte los seguros y garantías por el plazo que reste hasta completar los diez años, o bien el adquirente le exonere de forma expresa.

d) Que el transmisor manifieste que ha cumplido los requisitos y ha puesto a disposición del adquirente la información y documentación exigidas en el Capítulo VI del Título IV de esta Ley.

Artículo 131. Especificidades en la transmisión o cesión de uso de viviendas con protección pública.

1. En el otorgamiento de documentos de transmisión o cesión de uso de viviendas con protección pública deberán tenerse en consideración las previsiones siguientes:

a) Que, en la transmisión de suelo calificado como residencial con destino a vivienda con protección pública, en cualquiera de sus modalidades, consta expresamente esta calificación urbanística.

b) Que se respetan los máximos precios de venta y las condiciones a las que se somete la transmisión de las viviendas con protección pública.

c) Que la adjudicación ha respetado los procedimientos establecidos en el Capítulo IV del Título V de esta Ley y el adjudicatario está inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

d) Que se ha obtenido y se entrega al adquirente o al usuario la calificación definitiva de la vivienda como protegida o, en caso de segundas y sucesivas transmisiones, el visado correspondiente.

2. Los requisitos del primer punto se acreditarán mediante el correspondiente visado regulado en el artículo 84, que se protocolizará en escritura pública.

Artículo 132. Garantías para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de las administraciones.

1. Los derechos de adquisición preferente previstos en los artículos 86 y siguientes de esta Ley se ajustarán a sus previsiones y, en lo que no esté previsto, a la legislación civil.

2. Para que la Administración de la Junta de Andalucía pueda hacer uso de los derechos de adquisición preferente en la transmisión de viviendas con protección pública,

reguladas en los artículos 86 y siguientes de esta Ley, antes de autorizar el otorgamiento de escrituras que documenten la transmisión de viviendas con protección pública, los notarios exigirán que se acredite la correcta realización de las notificaciones previstas, que tendrán que testimoniarse en la correspondiente escritura.

3. En el supuesto de que los derechos de adquisición preferente se ejerzan en favor de una de las entidades o personas previstas en el artículo 86 de esta Ley, la escritura pública se formalizará directamente entre el transmisor de la vivienda y el adquiriente seleccionado por la Administración.

4. Las garantías establecidas en este artículo serán de aplicación a las prescripciones del artículo 16 en relación a la declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 133. Requisitos para la inscripción registral.

1. Los registradores no inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras que no hayan cumplido las previsiones de los artículos 130 a 132 de esta Ley, relacionadas con los deberes y obligaciones que en ella se establecen.

2. Las limitaciones establecidas en la regulación de los derechos de adquisición preferente de la Administración Pública y las garantías de su ejercicio tienen que consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral, en los términos previstos en esta Ley y la legislación hipotecaria.

3. El acto administrativo de ejercicio de los derechos de adquisición preferente será título suficiente para la inscripción de la adquisición por parte de la Administración Pública correspondiente.

4. No pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas con protección pública efectuadas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones establecidas en esta Ley.

Artículo 134. Constancia registral de actuaciones administrativas.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos administrativos que, en ejecución de esta Ley, tengan trascendencia real sobre el dominio u otros derechos reales o afecten al régimen jurídico del inmueble.

2. El tipo de asentamiento registral vendrá determinado por la naturaleza temporal o definitiva, principal o accesoria, conforme a la legislación hipotecaria.

3. Los registradores harán constar por nota marginal la existencia en depósito del Libro del Edificio. Si el promotor no llevase el Libro del Edificio, el registrador de la propiedad lo comunicará a la Administración competente para que le requiera.

4. Excepto en los casos en que la legislación establezca otra previsión, los actos administrativos podrán inscribirse mediante certificación administrativa expe-

dida por el órgano competente, en la cual tendrán que constar, en la forma exigida por la legislación hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a qué afecte el acto dictado.

5. En especial, son objeto de constancia registral los actos administrativos siguientes:

a) La declaración de infravivienda, según prevé el artículo 43 de esta Ley.

b) La declaración de área de conservación y rehabilitación, prevista en los artículos 35 y 36 de esta Ley.

c) La declaración de área sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, establecida en el artículo 16 de esta Ley.

6. También podrán ser objeto del correspondiente asentamiento en el Registro de la Propiedad con la duración y características establecidas en la Ley hipotecaria los actos siguientes:

a) Las resoluciones que impliquen la concesión de una ayuda a la vivienda.

b) Las resoluciones que dicten la ejecución forzosa de una orden de ejecución incumplida.

c) Las medidas provisionales adoptadas en un expediente sancionador.

d) La incoación de expediente sancionador.

e) La resolución definitiva del expediente sancionador.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda será aprobado por el Gobierno de la Junta de Andalucía en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de Andalucía*.

Segunda. Viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

El Gobierno de la Junta de Andalucía impulsará las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado elabore y apruebe el Reglamento que permita hacer efectiva la previsión de la Ley 39/88, de Haciendas Locales, en su previsión del establecimiento por parte de los ayuntamientos de un posible recargo del Impuesto sobre bienes inmuebles sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas en sus municipios, de acuerdo con la definición de vivienda vacía o permanentemente desocupada de esta Ley.

Tercera. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

1. Con el fin de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda con protección pública en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos

tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan reglamentariamente, la segregación urbana existente, el Gobierno creará un Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda. Este Observatorio desarrollará las funciones que reglamentariamente se establezcan, y servirá de plataforma para la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza en el sector de la vivienda y colaborará así con los trabajos que realice el Consejo Consultivo y Asesor de la Vivienda de Andalucía y cualquier otro organismo público.

2. Podrán formar parte del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana todas aquellas organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda, que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este campo y que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio se creará dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Cuarta. Consejo de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación.

El Consejo de la Calidad la Sostenibilidad y la Innovación, previsto en el artículo 23, se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Quinta. Libro del Edificio.

El Gobierno de la Junta de Andalucía aprobará el Reglamento del Libro del Edificio que prevé el artículo 24.2 dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sexta. Cédula de habitabilidad e inspección técnica de los edificios.

El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá mediante decreto los mínimos de habitabilidad a las exigencias de esta Ley en cuanto a criterios de calidad, contenidos de la cédula de habitabilidad, dentro de los tres meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y determinará los contenidos y programas de la inspección técnica de los edificios previstos en el Título III de esta Ley, dentro del año posterior a esta fecha.

Séptima. Viviendas sobreocupadas.

El Gobierno de la Junta de Andalucía impulsará las actuaciones necesarias para que la Administración

del Estado modifique la Ley de Enjuiciamiento Civil para agilizar los procesos de desahucio en casos de arrendatarios responsables de situaciones de sobreocupación de viviendas, con o sin subarrendamientos inconsistentes.

Octava. Promotores sociales.

1. A los efectos de lo que dispone el artículo 49.3 de esta Ley, las viviendas destinadas a beneficiarios con ingresos más bajos son los que establece el Decreto 149/2003 como viviendas protegidas de régimen especial en venta, o las que sucesivos decretos que desplieguen planes de vivienda establezcan como equivalentes.

2. El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá el procedimiento de homologación de los promotores sociales previsto en el artículo 49.3 de esta Ley en el plazo de seis meses desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Novena. Registro de agentes inmobiliarios y de constructores.

1. El Gobierno de la Junta de Andalucía creará el Registro de agentes inmobiliarios previsto en el artículo 54.4 de esta Ley, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. El Gobierno de la Junta de Andalucía desplegará reglamentariamente las condiciones por las que se tendrá que regir el Registro voluntario de constructores previsto en el artículo 50.2 de esta Ley, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

3. El Gobierno de la Junta de Andalucía impulsará las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado elabore y apruebe normas de capacitación profesional de los agentes inmobiliarios, con el fin de mejorar la protección del consumidor en el ejercicio de estas actividades.

Décima. Sistema de ayudas al pago del alquiler.

El Gobierno de la Junta de Andalucía establecerá el sistema de ayudas al pago del alquiler para personas y unidades de convivencia residentes en Andalucía con ingresos bajos y moderados, previsto en el artículo 71 de esta Ley, en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Undécima. Fondos de Solidaridad Urbana.

El Gobierno de la Junta de Andalucía determinará los criterios para la evaluación del cumplimiento del mandato de solidaridad urbana del artículo 73 y creará el Fondo de Solidaridad Urbana previsto en el

artículo 75 de esta Ley, en el plazo de un año desde la fecha de publicación de esta Ley en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

Duodécima. *Registro de Solicitantes de Viviendas con protección pública.*

El Gobierno de la Junta de Andalucía pondrá en funcionamiento el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública, mediante la aprobación del Reglamento correspondiente, previsto en el artículo 91 de esta Ley, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de esta Ley en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

Decimotercera. *Tratamiento fiscal diferenciado de la vivienda principal.*

La Administración autonómica establecerá, en el marco de sus competencias, las medidas necesarias para que el tratamiento en las operaciones fiscales y tributarias que afectan a la compra, rehabilitación o conservación de la vivienda se diferencie en tramos fiscales distintos, de forma que se beneficien las operaciones relativas a vivienda principal de los demás usos.

Decimocuarta. *Instituto Andaluz de Realojamiento e Inserción Social.*

El Consejo de Gobierno, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, reglamentariamente regulará la creación, composición y funciones del Instituto Andaluz de Realojamiento e Inserción Social, cuyo objetivo fundamental será aplicar las políticas autonómicas sobre actuaciones en núcleos chabolistas de Andalucía.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Demora en la aplicabilidad del destino de suelo a vivienda con protección pública en determinadas operaciones en suelo urbano consolidado.*

Los planes de ordenación urbana y programas de actuación urbanística que se aprueben definitivamente durante el primer año de vigencia de esta Ley y que, entre sus previsiones, incorporen el destino previsto en el artículo 18.3 de esta Ley, para viviendas con protección pública en suelo urbano consolidado, podrán incluir plazos de demora en su aplicación, para no afectar la viabilidad económica de promociones que hubiesen sido objeto de operaciones previas de carácter convencional con las administraciones y otros operadores públicos con anterioridad a la vigencia del Plan, que se puedan acreditar documentalmente y que resulten inviables o fuertemente desvirtuadas como consecuencia de la aplicación de la mencionada destinación.

Segunda. *Régimen jurídico de las viviendas con protección pública.*

Las viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se someterán al régimen jurídico vigente en el momento de su calificación.

Tercera. *Viviendas adaptadas.*

La exigencia de adaptar un 3% de las viviendas con protección pública para personas con movilidad reducida del artículo 97.1 será revisada en el momento en que el Decreto de mínimos de habitabilidad de Andalucía disponga que las nuevas viviendas con protección pública tengan que ser adaptables de forma general.

Cuarta. *Órganos competentes en la tramitación de expedientes sancionadores.*

Mientras los titulares de las Consejerías competentes no determinen los órganos o unidades administrativas competentes en la tramitación de los expedientes sancionadores, según prevé el artículo 128 de esta Ley, las normas aplicables serán las establecidas para el procedimiento sancionador de aplicación en la Administración de la Junta de Andalucía.

Quinta. *Régimen sancionador.*

El régimen sancionador de esta Ley y las obligaciones de hacer que se contemplan en ella serán de aplicación a cualquier infracción que se cometa a partir de su entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Se autoriza al Gobierno a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la aplicación de esta Ley.

Segunda.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan esta Ley.

Tercera.

Esta ley entrará en vigor tres meses después de haber sido publicada en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

Parlamento de Andalucía, 3 de septiembre de 2009.

El Portavoz del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-
Convocatoria por Andalucía,
Diego Valderas Sosa.

SERVICIO DE PUBLICACIONES OFICIALES

COLECCIONES EN CD-ROM Y DVD

PUBLICACIONES OFICIALES:

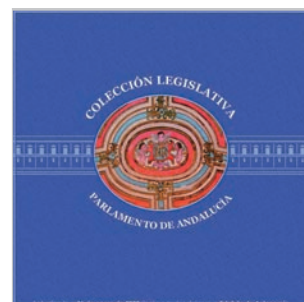
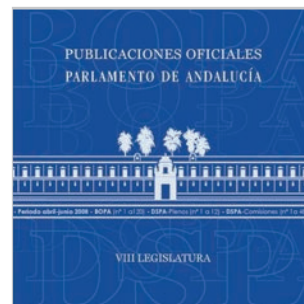
- Colección de los Boletines Oficiales del Parlamento de Andalucía publicados cada legislatura y reproducidos en formato PDF. Actualmente están disponibles en CD-ROM las cinco primeras legislaturas y en DVD la sexta legislatura.
- Colección de los Diarios de Sesiones publicados en cada legislatura y reproducidos en formato PDF. Están disponibles en CD-ROM las seis primeras legislaturas.
- A partir de la VII legislatura la colección de «Publicaciones oficiales» reúne conjuntamente los boletines oficiales y los diarios de sesiones.



(Próximos lanzamientos VIII Legislatura)

COLECCIÓN LEGISLATIVA:

- Recopilación anual actualizada de las leyes aprobadas por el Parlamento de Andalucía. Cada ley contiene una sinopsis que incluye datos sobre su aprobación y publicación en lo diferentes boletines oficiales e información, en su caso, sobre posteriores modificaciones o si han sido objeto de algún procedimiento de inconstitucionalidad.
- Anales del proceso autonómico, acompañados de algunas de las imágenes más significativas de aquellos históricos acontecimientos.
- Descripción de la sede del Parlamento de Andalucía, incluyendo una breve historia del Hospital de las Cinco Llagas con imágenes de su fachada, el Salón de Plenos y patios interiores.
- Relación de los órganos parlamentarios y sus miembros en cada una de las legislaturas transcurridas.





SERVICIO DE PUBLICACIONES OFICIALES

INFORMACIÓN Y PEDIDOS

Edición, diseño y composición:

Servicio de Publicaciones Oficiales

Información:

Servicio de Publicaciones Oficiales

Pedidos:

Servicio de Gestión Económica
c/ San Juan de Ribera s/n
41009-Sevilla

Teléfono:

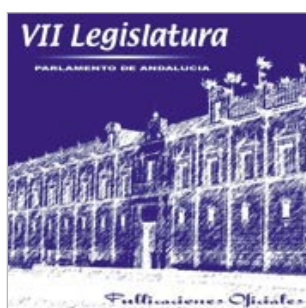
(34) 954 59 21 00

Dirección web:

<http://www.parlamentodeandalucia.es>

Correo electrónico:

publicacionesoficiales@parlamentodeandalucia.es
diariodesesiones@parlamentodeandalucia.es
boletinoficial@parlamentodeandalucia.es



PRECIOS

CD-ROM O DVD

Colección legislativa	7,21 €
Publicaciones oficiales	7,21 €



© Parlamento de Andalucía