

COLECCIÓN
LEGISLATIVA

LEYES

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA



VIII Legislatura

LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Ley núm. 1/2010

Legislatura: VIII

Aprobada por el Pleno del Parlamento los días 17 y 18 de febrero de 2010

Diario de Sesiones núm. 71

Promulgada el día 8 de marzo de 2010

Publicada en el *BOPA* núm. 409, de 3 de marzo de 2010

Publicada en el *BOJA* núm. 54, de 19 de marzo de 2010

Publicada en el *BOE* núm. 77, de 30 de marzo de 2010

ANÁLISIS

TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA

Núm. de expediente: 8-09/PL-000003.

Tipo de iniciativa: Proyecto de Ley.

Proponente: Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

Fecha de presentación: 8 de junio de 2009.

Procedimiento de tramitación: Ordinario.

Publicación de la iniciativa: [BOPA núm. 258, de 16 de junio de 2009.](#)

Publicación de enmiendas a la totalidad: [BOPA núm. 298, de 16 de septiembre de 2009.](#)

Rechazo de enmiendas a la totalidad por el Pleno: [DSPA núm. 56, de 23 de septiembre de 2009.](#)

Publicación del rechazo enmiendas a la totalidad: [BOPA núm. 310, de 2 de octubre de 2009.](#)

Comparecencia de agentes sociales: Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio. [DSPA-C núm. 268, de 16 de noviembre de 2009.](#)

Publicación del plazo de presentación de enmiendas al articulado: [BOPA núm. 344, de 23 de noviembre de 2009.](#)

Publicación de enmiendas al articulado: [BOPA núm. 360, de 17 de diciembre de 2009.](#)

Publicación del Informe de la Ponencia: [BOPA núm. 382, de 22 de enero de 2010.](#)

Debate del Dictamen: Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio. [DSPA-C núm. 297, de 3 de febrero de 2010.](#)

Publicación del Dictamen de la Comisión: [BOPA núm. 397, de 12 de febrero de 2010.](#)

Publicación de votos particulares y enmiendas mantenidas: [BOPA núm. 397, de 12 de febrero de 2010.](#)

Aprobación de la Ley por el Pleno: [DSPA núm. 71, de 18 de febrero de 2010.](#)

ENTRADA EN VIGOR

20 de marzo de 2010.

MODIFICADA POR

- [Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.](#)
- [Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.](#)
- [Ley 3/2016, 9 junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda](#)
- [Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.](#)

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Mediante Providencia de 11 de julio de 2013, el Pleno del Tribunal Constitucional acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 4286/2013, contra el artículo 1 del Decreto ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, por el que se da nueva redacción a los artículos 1.3, 25 y 53.1.a) de esta Ley 1/2010, produciéndose la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados, por invocación del artículo 161.2 de la Constitución (Fecha de interposición del recurso: 9 de julio de 2013). [BOE número 166, de 12 de julio de 2013 - BOJA número 142, de 22 de julio de 2013.](#)

Por Auto de 22 de octubre de 2013, el Pleno del Tribunal Constitucional acordó declarar la desaparición sobrevenida del objeto del incidente sobre el mantenimiento o levantamiento de la suspensión del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, suspensión que se produjo con la admisión del mencionado recurso de inconstitucionalidad y que fue publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 166, de 12 de julio de 2013. [BOE número 262, de 1 de noviembre de 2013 - BOJA número 219, de 7 de noviembre de 2013.](#)

Por Auto de 8 de abril de 2014, dictado en el recurso de inconstitucionalidad número 7357-2013, el Pleno del Tribunal Constitucional, acordó mantener la suspensión del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía y se introducen en ella los artículos 25 y 53.1 a). [BOE número 98 de 23 de abril de 2014.](#)

ÍNDICE SISTEMÁTICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.** *Objeto de la Ley.*
- Artículo 2.** *Derecho a una vivienda digna y adecuada.*
- Artículo 3.** *La calidad de la vivienda.*
- Artículo 4.** *Contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas.*

TÍTULO I DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

- Artículo 5.** *Condiciones para su ejercicio.*
- Artículo 6.** *Modalidades para el acceso a una vivienda protegida.*
- Artículo 7.** *Procedimiento para el ejercicio del derecho.*

TÍTULO II DE LOS INSTRUMENTOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ANDALUZAS

- Artículo 8.** *Marco general.*
- Artículo 9.** *Ayudas públicas y otras medidas de fomento.*
- Artículo 10.** *Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de Vivienda.*
- Artículo 11.** *Planes de vivienda y suelo.*
- Artículo 12.** *Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico.*
- Artículo 13.** *Planes municipales de vivienda y suelo.*
- Artículo 14.** *Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.*
- Artículo 15.** *Reservas de suelo para viviendas.*
- Artículo 16.** *Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.*

TÍTULO III DE LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- Artículo 17.** *La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda.*
- Artículo 18.** *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.*
- Artículo 19.** *Financiación.*

TÍTULO IV DE LOS ALOJAMIENTOS

- Artículo 20.** *Situaciones de alojamiento transitorio.*

TÍTULO V DE LAS GARANTÍAS DEL DERECHO A LA VIVIENDA

- Artículo 21.** *Marco general.*
- Artículo 22.** *Recursos económicos.*
- Artículo 23.** *Ayudas a municipios.*
- Artículo 24.** *Protección jurisdiccional de los derechos.*

TÍTULO VI ¹ DE LOS INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

CAPÍTULO I DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS. PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN

SECCIÓN 1.ª CONCEPTO DE VIVIENDA DESHABITADA

- Artículo 25.** *Definición de viviendas deshabitadas.*
- Artículo 26.** *Indicios de no habitación.*

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO PARA LA DECLARACIÓN DE UNA VIVIENDA DESHABITADA

Subsección 1.ª Actuaciones previas

- Artículo 27.** *Ámbito.*
- Artículo 28.** *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*
- Artículo 29.** *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos.*
- Artículo 30.** *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, y entidades inmobiliarias.*
- Artículo 31.** *Plazo para la remisión de las comunicaciones.*
- Artículo 32.** *No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.*

Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

- Artículo 33.** *De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*
- Artículo 34.** *Tramitación del procedimiento.*
- Artículo 35.** *Incoación del procedimiento.*

¹ El Título VI fue introducido, en su actual redacción, por el apartado cinco del artículo 1 de la Ley 4/2012, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Artículo 36. *Ofrecimiento de medidas de fomento.*

Artículo 37. *Medios de prueba.*

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

Artículo 38. *Propuesta de resolución.*

Artículo 39. *Resolución declarativa de vivienda deshabitada.*

Artículo 40. *Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.*

CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 41. *Del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

CAPÍTULO III DE LAS ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 42. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

Artículo 43. *Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.*

Artículo 44. *Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.*

Artículo 45. *Aseguramiento de riesgos.*

Artículo 46. *Medidas fiscales.*

Artículo 47. *Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.*

TÍTULO VII² DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE INSPECCIÓN Y DE LA POTESTAD SANCIONADORA

CAPÍTULO I DE LAS POTESTADES DE INSPECCIÓN

Artículo 48. *Naturaleza y funciones de la inspección.*

Artículo 49. *Planificación y programación.*

Artículo 50. *Criterios generales de planificación.*

Artículo 51. *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

CAPÍTULO II DE LA POTESTAD SANCIONADORA

SECCIÓN 1.ª TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo 52. *Infracciones.*

Artículo 53. *Clasificación de las infracciones.*

SECCIÓN 2.ª RESPONSABILIDAD

Artículo 54. *Sujetos responsables.*

Artículo 55. *Responsables solidarios.*

Artículo 56. *Responsables subsidiarios.*

Artículo 57. *Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.*

SECCIÓN 3.ª DE LAS DIFERENTES MEDIDAS APLICABLES

Artículo 58. *Medidas aplicables.*

Artículo 59. *Otras medidas no sancionadoras.*

Artículo 60. *Criterios para la graduación de las sanciones.*

Artículo 61. *Cuantía de las sanciones.*

Artículo 62. *Sanciones accesorias.*

Artículo 63. *Reducción de la sanción.*

Artículo 64. *Destino de las multas impuestas.*

SECCIÓN 4.ª PRESCRIPCIONES Y CADUCIDAD

Artículo 65. *Prescripción de las infracciones.*

Artículo 66. *Prescripción de las sanciones.*

Artículo 67. *Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.*

SECCIÓN 5.ª COMPETENCIAS EN EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 68. *Administraciones competentes.*

TÍTULO VIII³ SISTEMA DE INFORMACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA

Artículo 69. *Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

Artículo 70. *Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

Artículo 71. *Medios de solicitar y recabar la información.*

² Este Título VII fue introducido por el apartado cinco del artículo 1 de la Ley 4/2012, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

³ Este Título VIII fue introducido por el apartado seis del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

TÍTULO IX⁴ LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN DETERMINADAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 72. *Competencia y ámbito de aplicación.*

Artículo 73. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago.*

Artículo 74. *Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.*

Artículo 75. *Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

Artículo 76. *Precio de la adquisición.*

Artículo 77. *Formalización.*

Artículo 78. *Notificación de transmisión.*

CAPÍTULO II DELIMITACIÓN

Artículo 79. *Concepto y objetivos.*

Artículo 80. *Delimitación de los supuestos de aplicación.*

CAPÍTULO III ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 81. *Destino de las viviendas adquiridas.*

Disposición adicional primera. *Observatorio de la Vivienda de Andalucía.*

Disposición adicional segunda. *Del deber de colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad.*

Disposición adicional tercera. *Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

Disposición adicional cuarta. *Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.*

Disposición adicional quinta. *Desarrollo reglamentario.*

Disposición adicional sexta. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.*

Disposición adicional séptima. *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.*⁵

Disposición adicional octava. *El agente inmobiliario.*⁶

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Disposición final segunda. *Eficacia de los planes de vivienda y suelo.*

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

ANEXO ⁷

⁴ Este título IX fue introducido por el apartado siete del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

⁵ Esta disposición adicional fue introducida por la disposición final tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda

⁶ Esta disposición adicional fue introducida por el apartado ocho del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

⁷ Este anexo fue introducido, en su actual redacción, por el apartado ocho del artículo 1 de la Ley 4/2012, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas “condiciones necesarias” que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma este mandato constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

En este marco, el Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de “promover las condiciones necesarias” para la efectividad del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda. Así, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22º establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

La igualdad sustancial y efectiva se convierte, de este modo, en el eje central de la orientación establecida por el Estatuto de Autonomía a la hora de consagrar el derecho a la vivienda, el cual se configura como base necesaria para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.

Finalmente, para asegurar la realización del derecho a la vivienda como derecho social, se ha previsto en el Estatuto de Autonomía un sistema general de garantías, que obligan al Parlamento andaluz a aprobar las correspondientes leyes de desarrollo que incluyan las prestaciones vinculadas para su ejercicio, a la vez que expresamente se establece la protección jurisdiccional ante los actos de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma que vulneren el ejercicio de tal derecho.

II

La indiscutida competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía para regular los derechos estatutarios se ejerce, en el caso del derecho a la vivienda del artículo 25 del Estatuto de Autonomía, a través de un texto normativo que desarrolla el contenido del derecho y lo hace accesible para los ciudadanos de Andalucía.

La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 18ª de la Constitución.

III

Por otra parte, al protagonismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la garantía del derecho a la vivienda digna de los andaluces y andaluzas se suma el papel que le corresponde en el tejido económico, adoptando las medidas necesarias para la promoción de la actividad económica en el territorio de la Comunidad. En desarrollo de lo previsto en el artículo 58 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, las políticas públicas en garantía del derecho a la vivienda digna y adecuada permitirán ayudar a las empresas y a las personas trabajadoras del sector de la construcción que desarrollen su actividad en la Comunidad. Ello, en un marco de relaciones que se caracterizan por los mecanismos de diálogo y concertación social de tales políticas públicas (artículos 10.3.20º y 37.1.12º del Estatuto

de Autonomía para Andalucía), destacando la función relevante de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía en la promoción de los intereses económicos y sociales que les son propios.

De la misma manera, la opción por la construcción de viviendas en Andalucía, de acuerdo con parámetros de sostenibilidad y eficiencia, contribuirá a que el parque de viviendas se convierta en un elemento que favorezca la reducción del consumo energético, de manera coherente con las finalidades que son propias de la política medioambiental.

IV

La presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser este el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

La Ley se estructura en un Título Preliminar y cinco Títulos, que agrupan los veinticuatro artículos de que consta la norma, una disposición adicional, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 12 y 25 del Estatuto de Autonomía, define el objeto de la Ley como la regulación del conjunto de derechos y deberes de los titulares del derecho a la vivienda, así como de las actuaciones que corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

En particular, la actividad de las Administraciones Públicas se habrá de dirigir a hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. En el caso de aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, mediante el ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre; para quienes carezcan de tales recursos económicos la actividad de las Administraciones Públicas competentes sumará, al ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción pública y un régimen de ayudas que fomenten el acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, priorizando y dotando de financiación adecuada el acceso a vivienda protegida en alquiler para las unidades familiares con rentas más bajas, o satisfaciendo el derecho, de forma transitoria, mediante el alojamiento.

La presente Ley otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, al definirlo como el que satisface las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales. Para ello, se definen, a efectos de esta Ley, los requisitos mínimos de toda vivienda digna y adecuada, los cuales deberán incorporar parámetros de calidad, sostenibilidad y eficiencia.

El derecho a la vivienda protegida se regula en el Título I. Se desarrollan las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a una vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho.

La Ley regula los requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, atribuyendo a la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida el carácter de requisito de obligado cumplimiento, lo cual otorga a los citados registros la consideración de instrumento básico para la determinación de los solicitantes de la vivienda protegida y, por ende, de pieza fundamental de la política municipal de vivienda en el cumplimiento de los deberes de los ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

En el Título II, se enumeran y regulan los medios con que cuentan las Administraciones Públicas andaluzas para favorecer el ejercicio del derecho por los andaluces y las andaluzas.

Este Título resulta innovador en lo que tiene de reconocimiento legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y a los planes municipales de vivienda y suelo. Se establecen estas figuras de planificación como instrumentos de las Administraciones autonómica y municipal para concretar las políticas de vivienda. Se prevé que en los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores.

Así, se regulan los planes autonómicos y los planes municipales de vivienda y suelo, a la vez que se procura la coherencia de los planes municipales de vivienda y suelo con el planeamiento urbanístico municipal.

Igualmente, se prevén actuaciones de carácter supramunicipal e intermunicipal, conteniendo asimismo una referencia a las reservas de suelo para la construcción de vivienda protegida. En la totalidad de los supuestos recogidos en la presente Ley, la regulación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo se regirá por lo visto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los "Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida", con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La acumulación de mecanismos previstos convierte esta norma en una Ley que avanza en claves de gobernanza y de cooperación entre las diversas Administraciones Públicas afectadas, lo cual permite situar la actuación pública un paso más allá de la simple planificación.

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas andaluzas el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.

Las políticas públicas sobre vivienda no se reducen en la actualidad a la satisfacción de un derecho a la vivienda digna y de calidad mediante la promoción de la edificación, sino que se extienden a actuaciones dirigidas a la garantía de unas calidades mínimas durante la vida de las construcciones y a la recuperación y rehabilitación de aquellas que el deterioro convierte en inhabitables. En el marco de esa filosofía, presente en los procesos planificadores abordados sucesivamente por las Administraciones andaluzas, se diseña el contenido del Título III, específicamente dedicado a establecer unas normas marco sobre la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas, como modalidades de garantía genérica del derecho al disfrute de una vivienda digna.

El Título IV establece las situaciones en que las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán los alojamientos transitorios. En concreto se prevé que el alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social.

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, desvinculando las obligaciones económicas de la Administración (artículos 22 y 23) de los mecanismos individuales al alcance de las personas titulares del derecho para hacerlo efectivo (artículo 24). En este sentido, se reconocen las acciones que procedan para exigir el cumplimiento de los deberes que la Ley determina para cada Administración Pública. Con ello se dota la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal, en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*⁸

1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.⁹

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas.

⁸ Artículo redactado por el apartado uno del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

⁹ Este apartado fue suspendido de aplicación por Auto de 8 de abril de 2014 del Pleno del Tribunal Constitucional, dictado en el recurso de inconstitucionalidad número 7357-2013.

Artículo 2. Derecho a una vivienda digna y adecuada.

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.

b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.

Artículo 3. La calidad de la vivienda.

1. Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía y utilización de energías renovables.

A tal efecto, la ordenación territorial y urbanística deberá orientarse a la idoneidad de las dotaciones y equipamientos, mediante el cumplimiento de los estándares urbanísticos que en la legislación se establezcan.

2. Los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya, y por las disposiciones que desarrollen esta Ley.

3. Reglamentariamente se establecerán los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se construyan en Andalucía, con criterios de adaptación a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda.

Artículo 4. Contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas.¹⁰

La actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la presente ley se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.

b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.

c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.

d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.

f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

¹⁰ Artículo redactado por el apartado dos del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

TÍTULO I

Del derecho de acceso a la vivienda protegida

Artículo 5. *Condiciones para su ejercicio.*

Las Administraciones Públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias, y a través de los instrumentos y medidas establecidos en esta Ley, están obligadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda a aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos, en la forma que reglamentariamente se determine:

- a) Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.
- b) Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor. Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.
- c) No ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
- d) Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.
- e) Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16.

Artículo 6. *Modalidades para el acceso a una vivienda protegida.*

En el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos.

En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.

Artículo 7. *Procedimiento para el ejercicio del derecho.*

1. En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda protegida, los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia

2. Las posibles personas beneficiarias de la vivienda a que se refiere el artículo 5 deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios del municipio en que residan, donde se constatará que reúnen los debidos requisitos.

3. Las posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residen, donde se certificará que reúnen los debidos requisitos.

TÍTULO II

De los instrumentos de las Administraciones Públicas andaluzas

Artículo 8. *Marco general.*

La Administración de la Junta de Andalucía contribuirá a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal.

Artículo 9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.¹¹

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el Capítulo III del Título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

Artículo 10. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de Vivienda.¹²

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

¹¹ Artículo redactado por el apartado tres del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

¹² Artículo redactado por el apartado cuatro del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 11. *Planes de vivienda y suelo.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Artículo 12. *Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:

a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.

b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.

c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.

d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.

f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.

g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.

3. El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por el Consejo de Gobierno. En el procedimiento de elaboración será oída la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación.

4. El Plan deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga.

Artículo 13. *Planes municipales de vivienda y suelo.*

1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 14. *Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con los ayuntamientos de un determinado ámbito territorial la elaboración de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

2. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial de la política de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la realización de actuaciones de interés supramunicipal, definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o declaradas de interés autonómico a través del procedimiento establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. En caso de existir una actuación intermunicipal a iniciativa de los municipios afectados, la Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con las respectivas corporaciones locales competentes la elaboración de los planes o programas de actuación intermunicipales en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto, se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

Artículo 15. *Reservas de suelo para viviendas.*

1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, podrá establecer reservas de suelo conforme a las previsiones de la legislación urbanística con destino preferente a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación, debiendo garantizar la Administración de la Junta de Andalucía las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.

Artículo 16. *Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida. Su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

2. Los ayuntamientos están obligados a crear y a mantener el Registro de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. En la forma y con la periodicidad que reglamentariamente se determine, los ayuntamientos facilitarán información mediante copia electrónica del Registro a la Consejería con competencias en materia de vivienda, a efectos de su tratamiento estadístico.

4. El Registro tendrá la consideración de base pública de datos.

TÍTULO III

De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas

Artículo 17. *La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda.*

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se establezca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.*

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará 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.

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

- a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.
- b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.
- c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.
- d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

Artículo 19. *Financiación.*¹³

1. Sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

2. Las actuaciones protegidas podrán contar con la participación privada en la realización de actividades de interés general. Dicha participación deberá estar recogida y reglada en los convenios que se suscriban estableciendo los derechos y obligaciones del mecenazgo, de conformidad con la normativa vigente.

¹³ Este artículo fue modificado por el apartado uno del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

3. En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas o apoyadas por la participación privada, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes.

TÍTULO IV De los alojamientos

Artículo 20. *Situaciones de alojamiento transitorio.*

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

TÍTULO V De las garantías del derecho a la vivienda

Artículo 21. *Marco general.*

La efectividad del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada se garantizará a través de los medios previstos en la presente Ley.

Artículo 22. *Recursos económicos.*

La Administración de la Junta de Andalucía fijará en sus planes de vivienda y suelo y en los presupuestos de la Comunidad Autónoma los recursos económicos destinados a promover el derecho a la vivienda, incluyendo la gestión de ayudas estatales, que se distribuirán conforme a lo dispuesto en el conjunto de los planes de vivienda y suelo, dando preferencia a los grupos de población con menor índice de renta.

Artículo 23. *Ayudas a municipios.*

La Administración de la Junta de Andalucía establecerá, en la forma que se determine reglamentariamente, un sistema de ayudas a los ayuntamientos para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 24. Protección jurisdiccional de los derechos.

1. Las personas titulares del derecho que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 5 de esta Ley podrán exigir de las Administraciones Públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna y adecuada, en los términos establecidos en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado.

2. En particular, quienes acrediten interés legítimo, transcurrido el plazo establecido en la disposición final segunda de esta Ley, podrán reclamar ante la correspondiente Administración municipal el cumplimiento del deber de aprobar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y promover activamente la ejecución de la programación prevista en el mismo, en caso de que este haya sido aprobado.

TÍTULO VI¹⁴

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

SECCIÓN 1.ª CONCEPTO DE VIVIENDA DESHABITADA

Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.¹⁵

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior, sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad

¹⁴ Título introducido, en su actual redacción, por el apartado cinco del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

¹⁵ Este artículo fue suspendido de aplicación por Auto de 8 de abril de 2014 del Pleno del Tribunal Constitucional, dictado en el recurso de inconstitucionalidad número 7357-2013.

industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la Sección 2.ª del Capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. Indicios de no habitación.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO PARA LA DECLARACIÓN DE UNA VIVIENDA DESHABITADA

Subsección 1.ª Actuaciones previas

Artículo 27. Ámbito.

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información, que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático, deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 28, 29 y 30 se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

Artículo 28. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, cuando así sea solicitado por la Consejería competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse, bien, a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas, o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 29. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 27, previa petición de la Consejería competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los ayuntamientos remitirán a aquella, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 30. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias.*

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas, con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. *Plazo para la remisión de las comunicaciones.*

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 32. *No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.*

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 33. *De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 25, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. Tramitación del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. En el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4 del artículo 25. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

Artículo 35. Incoación del procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un periodo de diez días a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituida regular o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la

aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

Artículo 37. Medios de prueba.

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del periodo de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubiesen propuesto aquellas, cuando sean improcedentes. En caso de que, pese a solicitarse que se abra periodo de prueba, no se proponga medio alguno no procederá la apertura del mismo, salvo que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

Artículo 38. Propuesta de resolución.

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

Artículo 39. *Resolución declarativa de vivienda deshabitada.*

1. La Resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 35 y 36.

Artículo 40. *Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

CAPÍTULO II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 41. *Del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente, se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A

tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

Artículo 43. Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.¹⁶

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias.

d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

e) Los programas de cesión de viviendas.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 44. Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el *stock* de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de Bolsas de Viviendas en Alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. Aseguramiento de riesgos.

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

¹⁶ Este artículo fue modificado por el apartado dos del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 46. Medidas fiscales.

La Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 47. Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

Artículo 47 bis. Programa de cesión de viviendas.¹⁷

1. La Consejería competente en materia de vivienda creará un programa específico de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Se podrán suscribir convenios para gestionar el programa de cesión de viviendas con las diputaciones, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia.

TÍTULO VII¹⁸

Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora

CAPÍTULO I

De las potestades de inspección

Artículo 48. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y, en particular, evitar la situación de viviendas deshabitadas, la Consejería con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.

2. Las funciones inspectoras están atribuidas al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, que ejercerá sus funciones en los términos establecidos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, o norma que lo sustituya.

¹⁷ Este artículo fue introducido por el apartado tres del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

¹⁸ Título introducido, en su actual redacción, por el apartado cinco del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Artículo 49. Planificación y programación.¹⁹

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial. Anualmente elaborará una memoria de actividad de la que dará cuenta al Parlamento de Andalucía y que deberá estar publicada en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de otros medios de publicidad para su consulta por parte de la ciudadanía andaluza.

Artículo 50. Criterios generales de planificación.

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del Plan de Inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del *stock* de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 51. Plan de Inspección en materia de vivienda.

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:

- a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
- b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
- c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
- d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
- e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
- f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.

¹⁹ Este artículo fue modificado por el apartado cuatro del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
- h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.
- i) La especificación de su periodo de vigencia.
- j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

CAPÍTULO II

De la potestad sancionadora

SECCIÓN 1.ª TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo 52. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 53. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.²⁰

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas, o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19 y 42 y siguientes.

e) Incumplir los agentes o agencias inmobiliarias las obligaciones y los requisitos para el ejercicio de su actividad, establecidos en esta Ley y sus normas de desarrollo, en su actividad mediadora relacionada con la vivienda.²¹

2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) Hacer publicidad u ofertas de vivienda sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo.²²

²⁰ Este apartado fue suspendido de aplicación por Auto de 8 de abril de 2014 del Pleno del Tribunal Constitucional, dictado en el recurso de inconstitucionalidad número 7357-2013.

²¹ Esta letra e) fue introducida por el apartado cinco del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios, según se previene en el artículo 3.

b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

SECCIÓN 2.ª RESPONSABILIDAD

Artículo 54. *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concurra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 55. *Responsables solidarios.*

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

²² Esta letra d) fue modificada por el apartado seis del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 57. Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 53, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

SECCIÓN 3.ª DE LAS DIFERENTES MEDIDAS APLICABLES

Artículo 58. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, si procede, la adopción de medidas.

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

Artículo 59. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, 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 u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20% de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30%, para la segunda multa coercitiva y el 40%, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de mil euros. 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 la misma a quien lo incumpla.

Artículo 60. Criterios para la graduación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley, debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta nueve mil euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta seis mil euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta tres mil euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a mil euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. *Reducción de la sanción.*

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 53.1, las letras a) y b) del artículo 53.2 y la letra a) del artículo 53.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50% a un 80% de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. *Destino de las multas impuestas.*

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

SECCIÓN 4.ª PRESCRIPCIONES Y CADUCIDAD

Artículo 65. *Prescripción de las infracciones.*

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya 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 consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada 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 carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 66. *Prescripción de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas, o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 67. *Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Los periodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1, sin que se haya notificado resolución expresa producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

SECCIÓN 5.ª COMPETENCIAS EN EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 68. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley.

2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.

c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.

TÍTULO VIII²³

Sistema de información del parque residencial de Andalucía

Artículo 69. *Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

Se crea el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda su puesta en funcionamiento y gestión. El objetivo de dicho sistema es constituir una base de información actualizada sobre las viviendas existentes en Andalucía, así como su efectiva ocupación habitacional. La función básica de este sistema de información es facilitar un diagnóstico habitacional de Andalucía con nivel de detalle de vivienda y permitir el desarrollo de políticas basadas en el conocimiento exhaustivo de dicho parque residencial. Dicho sistema tendrá el objeto y las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que se encuentra la de producir información estadística sobre las viviendas de Andalucía.

Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales. La utilización de la información de dicho sistema de información, en orden a la confección de estadísticas oficiales, deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en materia estadística.

Artículo 70. *Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

1. A los efectos de recogida de datos para la implementación y gestión del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales podrá solicitar datos de todas las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean titulares del dominio u ostenten derechos reales sobre viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Todas las personas físicas y jurídicas que hayan de suministrar datos deben contestar de forma veraz, exacta, completa y dentro del plazo a las preguntas ordenadas en la debida forma por parte de la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales.

3. La misma obligación incumbe a todas las instituciones y entidades públicas de la Administración del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

4. Podrán exceptuarse de lo establecido en el apartado anterior los organismos públicos que custodien o manejen datos relativos a las necesidades de la seguridad del Estado y la defensa nacional.

Artículo 71. *Medios de solicitar y recabar la información.*

1. La información se solicitará siempre directamente a las personas o entidades que proceda, ya sea mediante correo, visita personal de actuarios debidamente acreditados o cualquier otro modo que asegure la comunicación directa de aquellos con la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de sus entidades instrumentales.

2. La información requerida podrá facilitarse por escrito mediante soportes magnéticos o usando otros procedimientos que permitan su tratamiento informático.

²³ Título introducido por el apartado seis del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

TÍTULO IX²⁴

Los derechos de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de viviendas

CAPÍTULO I

Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 72. *Competencia y ámbito de aplicación.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, mediante la correspondiente delegación de competencias, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de adquisiciones de viviendas con ocasión de una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía, y el derecho de retracto en las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria. Las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Asimismo, se excluye el ejercicio de dichos derechos durante la vigencia de la suspensión de lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Las ejecuciones comprendidas en el párrafo anterior incluyen la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas de jurisdicción voluntaria, todas ellas para realizar el pago de deudas garantizadas con hipoteca.

En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.

2. Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, conforme dispone el artículo 79 de la presente Ley. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.

3. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a las que se refiere el presente Capítulo, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

4. A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos recogidos en el artículo 79.2 de la presente Ley, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la misma podrá recaer sobre cualquier vivienda, siendo compatible con otros derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación vigente al servicio de las políticas de vivienda y estando limitado por las disponibilidades presupuestarias existentes. En caso de concurrencia de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de los mismos por otras Administraciones o personas excluirá la aplicación de los derechos regulados en esta Ley.

Artículo 73. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago.*

1. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.

2. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación con el contenido previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o comunicación electrónica conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

²⁴ Este título IX fue introducido por el apartado siete del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que no se hubiese realizado la comunicación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, que dicha comunicación fuese incompleta o defectuosa o que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las anunciadas, la Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión o, en su defecto, desde que la Consejería tuviera conocimiento fehaciente por cualquier medio de todos los elementos y condiciones de la transmisión.

5. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.

En caso de ejercicio del derecho de retracto, el acuerdo tendrá el contenido señalado en el artículo 74.4 de la presente Ley.

6. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 74. *Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda ejercerá el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo 78 de la presente Ley y, en defecto de notificación, desde que tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de que, pese a haberse producido la transmisión derivada de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, aún no se hubiera producido el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda o viviendas afectadas, el plazo previsto en ese apartado anterior empezará a contarse a partir del día en que sea notificado el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el referido lanzamiento o, en defecto de notificación, desde que la Administración autonómica tenga conocimiento del mismo.

3. Producida la notificación de la transmisión o el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda, la Consejería notificará al rematante el día de inicio del plazo recogido en el apartado 1 de este artículo.

4. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de retracto notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

5. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar el derecho de retracto a que se refiere este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 75. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las Notarías, para elevar a escritura pública las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, sujetas, por tanto, a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por la persona adquirente las comunicaciones a la Consejería competente respecto de la oferta del negocio jurídico traslativo, con los requisitos señalados en sus artículos 73 y 78, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente, deberán comunicar a la Consejería competente, en el plazo de diez días hábiles, la transmisión realizada, mediante remisión, por el procedimiento que se determine, de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la transmisión. Esta comunicación podrá realizarse de forma telemática, habilitándose en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente artículo el cauce y la regulación de esta modalidad.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en su artículo 73 y en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos en los mismos, a efectos del cumplimiento de los requisitos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente Título.

Artículo 76. Precio de la adquisición.

En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

Artículo 77. Formalización.

1. La Consejería que ejercite los derechos de tanteo y retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en los artículos 73.2, 73.4 y 74.1 de la presente Ley, ante las Notarías, manifestando su voluntad de adquirir la vivienda o viviendas, depositando el precio conforme a lo recogido en su artículo 76 y requiriendo a las Notarías para que señalen día y hora para el otorgamiento de la escritura, que habrá de ser en el plazo de los sesenta días naturales siguientes al requerimiento, y para que comuniquen los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída o interesada en adquirir mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, así como a la persona o entidad titular de la vivienda a transmitir.

2. En el día y hora comunicados por las Notarías se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

3. A la escritura pública otorgada se incorporará testimonio del acuerdo por el que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Artículo 78. Notificación de transmisión.

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquellas. Igualmente, habrán de trasladar a la citada Consejería copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.

2. Los Registros de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente en materia de vivienda el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, o, en su caso, de la escritura pública de transmisión derivada de la ejecución extrajudicial o subasta notarial.

3. Las Notarías que formalicen actos de transmisión de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo procedentes de pago de deuda con garantía hipotecaria o de ejecución extrajudicial trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de tales actos. Esta

remisión puede realizarse de forma telemática mediante copia simple electrónica en el plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento.

4. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán realizarse en un plazo no superior a treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzcan los actos previstos en sus apartados 1 a 3.

CAPÍTULO II Delimitación

Artículo 79. *Concepto y objetivos.*

1. A efectos del cumplimiento de los derechos de tanteo y retracto regulados en este Título, la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo delimitará los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación de pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será coincidente con la vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales supuestos, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

Para el ejercicio de ambos derechos se requerirá, en el caso de retracto, que la transmisión se haya producido durante la vigencia del correspondiente Plan y, en el caso de tanteo, que la oferta del negocio jurídico traslativo se comunique a la Administración durante la citada vigencia. Todo ello con independencia de que el ejercicio efectivo de tales derechos tenga lugar tras perder vigencia el Plan que determine los supuestos de aplicación, siempre y cuando los procedimientos para el ejercicio de tanteo y retracto se encuentren iniciados mediante el correspondiente acuerdo de inicio con fecha anterior a la pérdida de su vigencia.

2. Los objetivos de la delimitación prevista en el apartado anterior son:

a) La obtención de viviendas a fin de proceder al alquiler social de las mismas con destino a las personas que han sido privadas de ellas como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad conforme a la normativa estatal o autonómica, no definida en la letra anterior.

Artículo 80. *Delimitación de los supuestos de aplicación.*

1. La delimitación de los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que deberá concretar la tipología de viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía y al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación del tanteo y retracto contenida en el Plan Autonómico de Vivienda en el plazo de quince días desde la publicación del mismo, a efectos de las comunicaciones recogidas en el artículo 78 de la presente Ley.

3. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Ayuntamientos la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar la cesión del ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas Administraciones.

CAPÍTULO III Adjudicación de las viviendas

Artículo 81. *Destino de las viviendas adquiridas.*

1. Las viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en este Título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan

Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos requisitos serán especificados en función del concreto objetivo que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 79 de la presente Ley, sea el que constituye la causa del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. En caso de que el objetivo de la delimitación sea el alquiler social con destino a personas que han sido objeto de desahucio, tendrán preferencia para adquirir la condición de personas arrendatarias en régimen de alquiler social aquellas que, cumpliendo los requisitos socioeconómicos previstos en el Plan a este efecto, hayan sido las anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo o retracto.

3. La adjudicación de las viviendas procedentes del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto.

Disposición adicional primera. *Observatorio de la Vivienda de Andalucía.*²⁵

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Del deber de colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad.*²⁶

En el marco del deber de colaboración, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán informar a la Administración de cualesquiera actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

Disposición adicional tercera. *Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.*²⁷

El Consejo de Gobierno, a la mayor brevedad posible, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, deberá aprobar las normas reglamentarias que permitan poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Disposición adicional cuarta. *Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.*²⁸

1. Las cuantías de las sanciones reguladas en el artículo 61 podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas y conforme a la específica afectación a los bienes jurídicos protegidos.

2. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía para imponer sanciones prevista en el artículo 68.2 podrá ser modificada mediante Decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la Consejería competente en materia de vivienda.

²⁵ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

²⁶ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

²⁷ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

²⁸ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo reglamentario.*²⁹

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional sexta. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.*³⁰

Las actuaciones de inspección serán realizadas por Inspectores o Inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

A efectos de lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

Disposición adicional séptima. *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.*³¹

1. Se crea el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

2. El sistema estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este sistema.

3. En el marco del plan de vivienda previsto en el artículo 12 de la presente ley, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

Disposición adicional octava. *El agente inmobiliario.*³²

1. A los efectos de la presente Ley, son agentes o agencias inmobiliarias las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a prestar servicios de

²⁹ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

³⁰ Disposición renumerada y redactada por el apartado siete del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

³¹ Esta disposición adicional fue introducida por la disposición final tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

³² Esta disposición adicional fue introducida por el apartado ocho del artículo primero de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Los requisitos para el ejercicio de la actividad se regularán reglamentariamente, incluyendo la necesidad de inscripción en un registro administrativo, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas. Para dicha inscripción se requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar las personas físicas o los administradores de las personas jurídicas con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.

b) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.

c) Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.

d) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.

e) Constitución de una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

3. Reglamentariamente se determinarán las obligaciones de los agentes o agencias inmobiliarias en el ejercicio de su actividad, entre ellas las de:

a) Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional.

b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado al destinatario de las mismas.

c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación, estatal o autonómica, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

d) Suscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes.

e) Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta Ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final segunda. *Eficacia de los planes de vivienda y suelo.*

1. El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, se adaptará a las condiciones establecidas en la presente Ley, en el plazo máximo de un año desde su aprobación.

2. Los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos planes de vivienda y suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas en esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

El Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, queda modificado en los siguientes términos:

UNO: En el apartado I (Actividades de planificación), se añade un nuevo párrafo, que se numera como 15 bis, con el siguiente texto:

“15 bis. Planificación regional o supramunicipal en materia de vivienda.”

DOS: En el apartado II (Actividades de intervención singular), se añade un nuevo párrafo, que se numera como 14, con el siguiente texto:

“14. Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a viviendas protegidas.”

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

ANEXO ³³

Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
- inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

³³ Anexo introducido, en su actual redacción, por el apartado ocho del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.