

## Decreto-ley núm. 6/2013 de Consejería de Fomento y Vivienda, de 9 abril. Medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda

*Datos de la publicación donde se genera esta versión:*

*TC núm. 999 de 14/5/2015*

<https://www.tribunalconstitucional.es/es/jurisprudencia/Paginas/default.aspx>

*Procedencia: Consejería de Fomento y Vivienda*

*Versión de 14/5/2015*

*Tipo de versión: CONSOLIDADA*

*Vigencia: 14/5/2015*

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados Partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo ( LAN\2010\122 ), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que supuso un avance en la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con el cumplimiento del mismo, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «anti-sociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general», y con el artículo 40 que



establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda, la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo, bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y por tanto de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico, supone por tanto un grave incumplimiento de su función social.

Con este Decreto-ley se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y se contribuye a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Es en este contexto en el que se dicta el presente Decreto-ley, el cual, en atención a su propia naturaleza jurídica, supone una reacción del ordenamiento jurídico con carácter de urgencia, sin perjuicio de otras normas que puedan dictarse en el futuro. Este Decreto-ley articula, por tanto, las medidas que, por su mayor urgencia, deben acometerse sin dilación y que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna.

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias siendo, además, supuesto de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas, frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propio de las personas físicas sustancia junto a otros de índole económica y social un elemento diferenciador que cualifica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello, por sí mismo, justifica que este Decreto-ley articule una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas; pero junto a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que con esta norma se estructura un procedimiento de inspección fundamentado en la técnica de la planificación, que debe producir de forma inmediata una respuesta eficaz en defensa del bien jurídico protegido, siendo el conjunto de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas objeto prioritario de la actuación inspectora que asegura la mayor eficiencia de la misma.

Andalucía es una de las Comunidades Autónomas en la que mayor número de desahucios se han producido. Es un hecho acreditado el que la ausencia de residencia conlleva en la práctica la imposibilidad de ejercer otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse, tanto profesional como familiarmente y en muchos casos las condena a la exclusión y marginación social y económica. Al mismo tiempo, se incrementa el número de viviendas deshabitadas en Andalucía, así como el parque de viviendas no vendidas que quedan en poder de las entidades financieras.

Según los Censos de Población y Viviendas de 2001, existían en Andalucía 548.669 viviendas vacías, lo que viene a suponer un porcentaje del 15,5 sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales.



Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en Andalucía de 4,5 millones, lo que supone un incremento respecto al existente en 2001 de un millón de viviendas. Es decir, en diez años ha aumentado el parque existente en casi un 25 por ciento.

Según todos los últimos estudios realizados, entre ellos los del Ministerio de Fomento, existe aproximadamente un stock de vivienda nueva no vendida de 150.000 unidades, por lo que a la espera de que se publiquen en su integridad los datos correspondientes a los Censos de Población y Viviendas de 2011, puede estimarse que el número de viviendas vacías existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las 700.000.

A ello ha de sumarse, que tal y como indica el recién publicado Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) del Ministerio de Fomento, el número de viviendas en arrendamiento representa un 16,9 por ciento del parque de viviendas, cifra menor si se compara con otros países de nuestro entorno que tienen de media un 33 por ciento y con las necesidades que reflejan los datos de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en los que se comprueba que más de 50.000 unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento.

De todos los factores expuestos, se deduce, de un lado, un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado y de otro, una demanda insatisfecha, con una oferta insuficiente y a precios no adecuados, por lo que se hace urgente potenciar su uso, mediante las distintas medidas contempladas en este Decreto-ley, en un contexto de crisis económica como el que venimos padeciendo.

En particular, debe considerarse que la intervención de las Administraciones Públicas competentes mediante el incremento del parque público de viviendas no puede satisfacer, por sí misma, las necesidades habitacionales de toda la población, máxime en un estado de crisis presupuestaria y financiera como la que nos envuelve. Es por ello que, una vez adoptadas las medidas que logren la mayor eficiencia y eficacia en la gestión del parque público de vivienda, deben dirigirse los esfuerzos hacia el efectivo cumplimiento de la función social de la propiedad promovida por particulares.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda deben ocuparse urgentemente de la adversa situación descrita y, más aún, hacer frente a la desocupación de viviendas en nuestro territorio, que contraviene la función social de la propiedad, así como la utilización inadecuada del espacio urbano, perjudicando el interés general. Ello adquiere mayor relevancia en los supuestos de viviendas protegidas.

El Gobierno andaluz pretende, con este Decreto-ley, adecuar sus prioridades al contexto social y económico en el que vivimos y garantizar el desarrollo de la normativa aprobada a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza. Para ello, es imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías y la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Este Decreto-ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, para que, desde la política incentivadora y de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, en primer lugar y posteriormente desde medidas coercitivas y sancionadoras, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una Disposición adicional segunda destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurridas en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en este Decreto-ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual. Ello, por sí mismo, compele a la más urgente



reacción de los poderes públicos, en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la Disposición adicional segunda en este Decreto-ley. De otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual. Y ello conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los Derechos del Hombre de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales y en los artículos II-9, II-62, II-63, II-67 y II-113 del Tratado por el que se establece una Constitución para Europa.

El especial marco económico en que nos encontramos y sus consecuencias, en los términos que ya han sido expuestos, exige una actuación extraordinaria de imperiosa urgencia, habida cuenta de la naturaleza de los derechos constitucionales y estatutarios en juego, quedando por ello cumplimentado el supuesto de hecho que habilita el ejercicio normativo a través de un Decreto-ley.

II

El presente Decreto-ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución. A lo largo del mismo, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre ( LAN\2005\569 ) , de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre ( LAN\1997\442 ) , 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, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio ( LAN\2001\307 ) , por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Con ello, y en atención a las justificadas circunstancias de extremada y urgente necesidad señaladas en esta Exposición de Motivos, se añade un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Destaca la regulación del procedimiento contradictorio para declarar viviendas deshabitadas en orden a asegurar la proporcionalidad de la actuación administrativa y a garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía sin mermar la capacidad de intervención de la Administración, así como la creación del 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. Estas instituciones jurídicas de carácter procedimental y orgánico son instrumentos esenciales para dotar a la acción pública de la seguridad jurídica imprescindible cuando de la declaración de vivienda deshabitada se trata, siendo por ello contenido esencial del presente Decreto-ley.

Especial mención merece, asimismo, la regulación de las actuaciones de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia para incorporar las viviendas deshabitadas al mercado como elemento dinamizador que asegure la puesta en el mismo de las miles de viviendas deshabitadas existentes en la actualidad: entre otras actuaciones se encuentran las medidas de intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen la efectiva ocupación de las mismas, las destinadas al aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, las medidas fiscales que determinen



las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias, y las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias. Con ello se garantiza la proporcionalidad de la intervención administrativa procurando a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas soluciones reales para su efectiva habitación, a la vez que facilita a la ciudadanía el acceso a la vivienda a precios razonables a fin de responder a la situación actual que requiere de medidas urgentes e inaplazables. Debe hacerse constar que tales medidas se ofrecerán en el seno del procedimiento contradictorio a las personas físicas cuyas viviendas sean objeto de dicho procedimiento, sin perjuicio de que cualquier interesado pueda solicitar las mismas. Sobre la base de lo dicho, la urgencia en la adopción de tales medidas radica en la necesidad de movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento, como medida eficaz en lograr la efectividad del derecho a la vivienda de aquellos sectores sociales que no tienen medios económicos para alcanzar la vivienda en propiedad. Las consecuencias de la crisis económica a nivel mundial inciden de manera especial en la reducción de la capacidad del endeudamiento necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, siendo esta coyuntura la que motiva la urgencia en la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento. Asimismo, se añade un nuevo Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves, cuantificando las sanciones y atribuyendo las competencias en el procedimiento sancionador, entendiéndose que la extraordinaria y urgente necesidad de regulación de estas potestades, por las circunstancias arriba especificadas, exige que el ejercicio de las competencias de intervención sea real y con capacidad suficiente para la efectiva corrección de los graves fenómenos de no habitación detectados. Debe comprenderse que la adopción de medidas de fomento del alquiler necesariamente ha de ir acompañada de la actividad de policía que permita, en primer lugar, el conocimiento del cumplimiento de la legalidad y, en segundo lugar, la actuación del principio de prevención general como elemento esencial en la universalización de dicho cumplimiento, razón que justifica la integración en este Decreto-ley de tales preceptos.

En cuanto a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), se impone a las entidades financieras cualquiera que sea su domicilio social la obligación de comunicar a la Administración Autónoma la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se establece como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero (LAN\2012\41). Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria son importantes titulares de viviendas protegidas, por razón de su promoción o por su adquisición derivada del crédito concedido, escenario que cobra mayor importancia en el contexto de crisis económica que nos envuelve. Se deduce con naturalidad la urgencia en la adopción de medidas en el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), como forma necesaria de verificar el destino específico de este tipo de viviendas, con importancia creciente en los momentos actuales.

Por lo que respecta a la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas. Así, la Consejería con competencia en materia de vivienda asume funciones de gestión de los citados depósitos que incluyen, entre otras, las de autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado y las de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía y de la aprobación, por la Consejería competente en materia de hacienda, del modelo establecido para acreditar el ingreso del depósito. El presente Decreto-ley regula la expropiación temporal de uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria, medida que encuentra amparo presupuestario en los intereses que genera el depósito en entidades financieras de las fianzas de



arrendamientos y suministros. La urgencia en la modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), deviene, pues, de ser ésta un elemento esencial en la adopción de las actuaciones expropiatorias.

En este mismo contexto, se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre ( LAN\1999\438 y LAN 2000, 218 ), por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza. Con ello se permite optimizar la actuación administrativa mediante la utilización de la entidad instrumental idónea, en un ejercicio de la potestad de autoorganización que trae causa de la urgencia de movilizar el parque de viviendas en arrendamiento, todo ello, en momentos en los que se precisa unificar las distintas funciones y potestades en el entorno del Departamento con competencia en materia de vivienda para alcanzar la mayor eficiencia en la acción de gobierno. Por último, en lo referente a la Ley 9/2001, de 12 de julio (LAN\2001\307), se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, al Anexo I de la referida ley: el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122).

Por todo ello, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento y Vivienda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre (LAN\2006\504), del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 9 de abril de 2013, dispongo:

**Artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN 2010, 122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía** 14.05.2015

La Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 queda con la siguiente redacción:

- «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.~~
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 aquéllas.»

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:



«Artículo 4. Contenido de la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas.

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.»

**Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:**

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

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.»

**Cuatro. El artículo 10 queda redactado como sigue:**

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

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.

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 ( LAN\2002\588 y LAN 2003, 96) .

Cinco. Se añaden dos nuevos Títulos VI y VII a la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la siguiente redacción:

#### «TÍTULO VI

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.

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 éstas 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 aquéllas. 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 ésta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad 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, sólo 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 2ª 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 ésta, 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 ésta 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.<sup>a</sup> 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 período 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 éste 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 éste 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, aún 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 aquéllas, 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.<sup>a</sup> 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 sólo 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.

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.

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 ésta 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.

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.

## TÍTULO VII

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 ( LAN\2007\18 ), 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.

Artículo 49. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

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 éstas 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.
  - 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.<sup>a</sup> 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.~~

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.

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) El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente Ley y en los artículos 10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero ( LAN\2005\108 ), por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

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.<sup>a</sup> 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 concorra 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 aquéllas.

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, éstas 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.
- 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 del interesado 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 éstas 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 hubieren 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 éstas, 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.<sup>a</sup> 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 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida, el 30 por ciento, para la segunda multa coercitiva y el 40 por ciento, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de 1.000 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 3 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 9.000 euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta 6.000 euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta 3.000 euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a 1.000 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 por ciento a un 80 por ciento 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 períodos 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 otro interesado.

Sección 5.<sup>a</sup> 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 6.000 euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, si la multa supera los 3.000 euros y no supera los 6.000 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 3.000 euros.

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

**Seis. Se renumera la Disposición adicional única de la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se añaden cinco nuevas disposiciones adicionales, quedando todas ellas redactadas como sigue:**

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

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.

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

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.

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.

Disposición adicional quinta. 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 (LAN\2006\504), del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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 (LAN\2007\18), 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 ( LAN\1997\442 ) , 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.»

**Siete. Se añade un Anexo con el siguiente contenido:**

«ANEXO

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 kilowatios hora por vivienda y mes
- inferior a 291 kilowatios hora por vivienda y año.»

**Artículo 2. Modificación de los artículos 10 y 20 y adición de dos disposiciones adicionales a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre ( LAN 2005, 569 ) , de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

**Uno. Se modifica el artículo 10 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que queda con la siguiente redacción:**

«Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.



3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.»

**Dos.** Se añaden cuatro nuevos apartados m), n), ñ) y o) al artículo 20 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, con la siguiente redacción:

«m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero (LAN\2012\41).

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio ( LAN\2006\408 ) .

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.»

**Tres.** Se añaden tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LAN\2005\569), de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta Ley operada por el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril (LAN\2013\105), de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero (LAN\2012\41), por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.



Disposición adicional octava. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.

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 ( LAN \2007\18 ), 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.»

**Artículo 3.** *Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio ( LAN 2001, 307 ), por el que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos*

En el Anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio (LAN\2001\307), por el que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se añaden los siguientes procedimientos, competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses:

- a) Procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida, cuya normativa de referencia es la Ley 13/2005, de 11 de noviembre ( LAN\2005\569 ), de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, siendo el plazo de resolución y notificación un año.
- b) Procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo ( LAN\2010\122 ), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.
- c) Procedimiento sancionador en materia de vivienda, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo (LAN\2010\122), Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

**Artículo 4.** *Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre ( LAN 1997, 442 ), 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 fianza de arrendamientos y suministros*

La Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), 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 fianza de arrendamientos y suministros, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 78 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Disposiciones generales.

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.
2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Dos. Se modifica el artículo 83 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 83. Régimen general.

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.



2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este Título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.»

**Tres. Se modifica el artículo 84 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), que queda con la siguiente redacción:**

«Artículo 84. Régimen concertado.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurren y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros. Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras. Dicha Consejería determinará el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso del 90% del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10% restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas.

En caso contrario se reintegrará la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación ante la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro se devengará el interés legal correspondiente. Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.»

**Cuatro. Se modifica el artículo 85 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), que queda con la siguiente redacción:**

«Artículo 85. Inspección del depósito de fianzas.

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales. El personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. El procedimiento de inspección se regulará reglamentariamente.»



Cinco. Modificación de la Disposición final primera de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Se modifica la Disposición final primera de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre (LAN\1997\442), que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final Primera. Competencias en materia de fianzas.

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el Título II de la presente Ley y, en particular, en su artículo 85, podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración Autonómica.»

**Artículo 5. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre ( LAN 1999, 438 y LAN 2000, 218) , por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas**

Único. Se modifica el artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre (LAN\1999\438 y LAN 2000, 218), por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, añadiéndose un nuevo apartado g) quedando el artículo con la siguiente redacción:

«Artículo 33. Objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Constituye el objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya creación fue autorizada por el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero ( LAN\1985\342 ) , la realización de las siguientes actividades:

- a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.
- b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.
- c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.
- e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración Autonómica o por las Entidades Locales de Andalucía.
- f) El ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.
- g) La gestión, control, y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento, de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.»

**Disposición adicional primera. Planificación extraordinaria y urgente**

En el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley, se habrá de aprobar mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda un Plan extraordinario de inspección, con inclusión de aquellas medidas de orden prioritario que, en el marco del ejercicio de la potestad sancionadora y de inspección, contribuyan a mitigar de forma urgente los efectos perjudiciales que la no habitación de las viviendas producen en el derecho de acceso a la vivienda, en los concretos ámbitos materiales o geográficos que en aquél se determinen.



**Disposición adicional segunda.** *Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social (declarado inconstitucional y nulo)* 14.05.2015

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Este Decreto-ley será de aplicación a las viviendas incurso en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda:

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la Consejería competente en materia de vivienda.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en este Decreto-ley.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado



11, perderá la condición de beneficiaria. La Consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este Decreto-ley.

f) Informe de los Servicios Sociales Comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

En los supuestos en que afecte a una vivienda, será competente para su resolución el titular de la Delegación Territorial o Provincial en materia de vivienda. Si la afectación alcanza a una generalidad de situaciones, corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.



En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública:

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias. En términos anuales, el gasto destinado a esta actuación será el equivalente a aplicar la remuneración, según tipo de interés retributivo de las cuentas de la Junta de Andalucía, al saldo vivo del conjunto de los depósitos por fianzas de arrendamiento y suministros constituidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

**Disposición transitoria única.** *Traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros*

Mediante Decreto de Consejo de Gobierno y en el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por ésta, de las funciones, instrumentos de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 del presente Decreto-ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

Hasta tanto no se haga efectivo dicho traspaso seguirá la Consejería competente en materia de hacienda ejerciendo las funciones de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros en los términos establecidos en el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre ( LAN\1997\442 ) .

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en el presente Decreto-ley.

**Disposición final primera.** *Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento*

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo ( LAN\2010\122 ) , deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley por la Consejería competente en materia de vivienda a fin de regular un programa de Bolsas de Viviendas en Alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario*

El desarrollo reglamentario de este Decreto-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 (LAN\2006\504), de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Disposición final tercera.** *Cómputo de plazos de no habitación*

Los plazos de no habitación, previstos en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo ( LAN\2010\122 ) , comenzarán a computarse desde la entrada en vigor del Decreto-ley.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor*

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.



## Análisis jurídico

### • Anterior

- => Ley núm. 1/2010 de Parlamento de Andalucía, de 8 marzo. Normas reguladoras del Derecho a la Vivienda en Andalucía. LAN\2010\122
- *Tít. VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Cap. I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Secc. 1/C.I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 25: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 26: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Secc. 2/C.I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Subsecc. 1/S.2/C.I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 27: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 28: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 29: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 30: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 31: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 32: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Subsecc. 2/S.2/C.I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 33: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 34: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 35: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 36: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 37: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Subsecc. 3/S.2/C.I/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 38: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 39: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 40: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Cap. II/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 41: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Cap. III/TIT.VI: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 42: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 43: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 44: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 45: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 46: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 47: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Tít. VII: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Cap. I/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 48: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 49: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 50: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 51: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Cap. II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
  - *Secc. 1/C.II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 52: añadido por art. 1 Cinco*
  - *art. 53: añadido por art. 1 Cinco*



- *Secc. 2/C.II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 54: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 55: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 56: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 57: añadido por art. 1 Cinco*
- *Secc. 3/C.II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 58: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 59: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 60: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 61: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 62: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 63: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 64: añadido por art. 1 Cinco*
- *Secc. 4/C.II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 65: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 66: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 67: añadido por art. 1 Cinco*
- *Secc. 5/C.II/TIT.VII: añadido por art. 1 Cinco*
- *art. 68: añadido por art. 1 Cinco*
- *disp. adic. 2: añadido por art. 1 Seis*
- *disp. adic. 3: añadido por art. 1 Seis*
- *disp. adic. 4: añadido por art. 1 Seis*
- *disp. adic. 5: añadido por art. 1 Seis*
- *disp. adic. 6: añadido por art. 1 Seis*
- *Anexo: añadido por art. 1 Siete*
- *art. 1: modificado por art. 1 Uno*
- *art. 4: modificado por art. 1 Dos*
- *art. 9: modificado por art. 1 Tres*
- *art. 10: modificado por art. 1 Cuatro*
- *disp. adic.: reenumerado por art. 1 Seis*
- => Ley núm. 13/2005 de Parlamento de Andalucía, de 11 noviembre. Ley de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. LAN\2005\569
  - *art. 20 letra m): añadida por art. 2 Dos*
  - *art. 20 letra n): añadida por art. 2 Dos*
  - *art. 20 letra ñ): añadida por art. 2 Dos*
  - *art. 20 letra o): añadida por art. 2 Dos*
  - *disp. adic. 6: añadido por art. 2 Tres*
  - *disp. adic. 7: añadido por art. 2 Tres*
  - *disp. adic. 8: añadido por art. 2 Tres*
  - *art. 10: modificado por art. 2 Uno*
  - *art. 10 rúbrica: modificada por art. 2 Uno*
- => Ley núm. 9/2001 de Parlamento de Andalucía, de 12 julio. Establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos. LAN\2001\307
  - *Anexo I: modificado por art. 3*
- => Ley núm. 17/1999 de Parlamento de Andalucía, de 28 diciembre. Aprueba medidas fiscales y administrativas. LAN\1999\438



- *art. 33: modificado por art. 5 Unico*
- => Ley núm. 8/1997 de Parlamento de Andalucía, de 23 diciembre. Aprueba medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. LAN\1997\442
  - *art. 78: modificado por art. 4 Uno*
  - *art. 83: modificado por art. 4 Dos*
  - *art. 84: modificado por art. 4 Tres*
  - *art. 85: modificado por art. 4 Cuatro*
  - *disp. final 1: modificado por art. 4 Cinco*
- **Posterior**
  - => TC (Pleno) Sentencia num. 93/2015 de 14 mayo.
    - *fallo: declara inconstitucional y nulo disp. adic. 2*
    - *fallo: levanta suspensión de vigencia y aplicación art. 1 1*
  - => TC (Pleno) Providencia de 11 julio 2013.
    - *suspende vigencia y aplicación disp. adic. 2*
    - *art. 1: suspende vigencia y aplicación art. 1 incisos que modifican arts. 1.3, 25 y 53 1 a) de Ley 1/2013, de 8 marzo ap. 1*

