

DENOMINACIÓN:

ANTEPROYECTO DE LEY DE RETRACTO EN DESAHUCIO DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Uno y otro texto configuran el marco de actuaciones de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, en una senda marcada en el Derecho Internacional por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En cumplimiento de este mandato, se promulgaron la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Sin embargo, se requiere de un nuevo impulso legislativo en forma de medidas que, desde una perspectiva global, permitan adecuar el bloque de legalidad vigente a las exigencias que la coyuntura actual presenta, en la búsqueda de las condiciones idóneas de protección del derecho a una vivienda digna.

La presente 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.^a y 18.^a de la Constitución.

II

La presente Ley modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo la modificación atiende a la responsabilidad de los poderes públicos de adoptar medidas que mitiguen las consecuencias desfavorables del actual

escenario de ejecuciones hipotecarias para los grupos sociales más desfavorecidos. Para ello, se añade un nuevo título IX, que regula el ejercicio de un derecho de retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos de ejecución hipotecaria, a fin de proceder al alquiler social de las mismas, otorgando preferencia a quienes hubieran sido privadas de ellas por haber sido objeto de desahucio.

A tal fin, se establece la posibilidad de constituir áreas en el Plan Autonómico de Vivienda que, atendiendo al índice de ejecuciones hipotecarias, a razones de demanda y necesidad de vivienda y otras de orden social, sujeten a derecho de retracto este tipo de transmisiones forzosas. Retracto éste que, en congruencia con el espíritu de esta reforma legislativa, queda restringido a viviendas de una tipología acorde con los objetivos signados y que se ejerce en beneficio de personas con condiciones socioeconómicas de especial vulnerabilidad.

Dicho retracto legal es respetuoso con la competencia exclusiva del Estado en materia procesal, puesto que se ejerce después de la adjudicación o después del lanzamiento de los ocupantes en caso de que este último sea necesario.

III

Junto a ello, se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo en varios extremos que precisan una adecuación a lo que la práctica inspectora ha evidenciado que son carencias en la defensa de los intereses generales perseguidos por la Ley.

De una parte, se incide en la tipificación de conductas, incluyendo como infracción grave la falta de ocupación de la vivienda por el titular, arrendatario o usuario autorizado; también se tipifica la falta de autorización preceptiva en relación con la ocupación y uso de la vivienda. Tales nuevas tipificaciones inciden en el objetivo de ocupación real de las viviendas protegidas, como principal medio para el efectivo derecho al acceso a una vivienda digna.

Por otro lado, se califica como muy grave la no devolución por los promotores de las cantidades percibidas a cuenta en la adquisición de viviendas protegidas cuanto se resuelven los contratos o la no entrega de las viviendas, prácticas éstas que ocasionan una desprotección de los consumidores en situaciones de especial fragilidad.

También en el ámbito de las infracciones muy graves, se da nueva redacción a la letra e) del artículo 20 para tipificar como infracción el incumplimiento del deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por personas físicas que reúnan los requisitos, cuando la propiedad de las mismas corresponde a personas jurídicas. Esta precisión es necesaria habida cuenta la idiosincrasia de la titularidad dominical por personas jurídicas, cuyo deber consiste en cumplir el destino de tales viviendas como domicilio, a través de su ocupación por terceros, personas físicas.

En segundo lugar, se actúa sobre el importe de las sanciones. La actual coyuntura económica exige la adecuación de los importes mínimos para mantener una justificada proporción cuando la infracción se comete por personas físicas con escasos recursos, en el debido cumplimiento del efecto de prevención general y especial.

Finalmente, se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas como forma de incentivar el carácter ejecutorio de los requerimientos de información, comunicación y colaboración regulados en la ley.

Artículo 1.- *Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.*

Se introduce un nuevo título en La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la siguiente redacción:

TÍTULO IX. Delimitación de áreas de retracto

Artículo 72. Delimitación de áreas

1. A efectos del cumplimiento de la programación o de los objetivos previstos en el Plan Autonómico de Vivienda, éste podrá delimitar áreas en las que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso de ejecución hipotecaria o de compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de derecho de retracto por la Administración de la Junta de Andalucía, sobre viviendas concretas o sobre edificios de viviendas.

2. El objeto de esta delimitación de áreas será el siguiente:

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

b) Asegurar una oferta de viviendas suficiente dirigida a personas en situación de vulnerabilidad.

c) Incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio del derecho de retracto será coincidente con el periodo de vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales áreas, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

4. La Administración de la Junta de Andalucía podrá ejercer el derecho de retracto regulado en este Título, directamente por la Consejería competente en materia de vivienda, o a través de entidad instrumental dependiente de la misma, designada a este efecto por la Consejería con competencia en materia de vivienda.

5. Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Consejería competente en materia de vivienda y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de este derecho a favor del Ayuntamiento o Entidad instrumental que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

6. Cuando concurren circunstancias especiales y sobrevenidas relacionadas con una vivienda concreta que haya sido transmitida en los términos del apartado 1 y sea colindante con un área de retracto pero no esté dentro de su perímetro, la misma podrá ser incluida en tal área mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos subjetivos y objetivos previstos en el Plan Autonómico de Vivienda para la delimitación de la referida Área.

Artículo 73. *Procedimiento para la delimitación de áreas*

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Autonómico de Vivienda, que deberá concretar descriptiva y gráficamente la extensión y el perímetro de las mismas.
2. En la documentación específica relativa a la delimitación de las Áreas deberá figurar, en todo caso:
 - a) Una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones forzosas, en los términos del artículo 72, al derecho de retracto.
 - b) Los objetivos a conseguir.
 - c) La descripción de las características de las viviendas que pueden ser objeto del ejercicio de tal derecho.
 - d) Las condiciones socioeconómicas que hayan de concurrir en los anteriores titulares de las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o de compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.
 - e) La justificación de la zonificación o ámbitos delimitados, en atención a: criterios de demanda y necesidad de vivienda, índice de ejecuciones hipotecarias y otros de orden socioeconómicos que objetiven y motiven la delimitación.
3. La Consejería con competencia en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, la delimitación de las áreas de retracto contenidas en el Plan Autonómico de Vivienda. Asimismo, la Consejería con competencia en materia de vivienda comunicará la delimitación de las áreas a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía.

Artículo 74. *Notificación de transmisión*

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en áreas de retracto trasladarán a la Consejería con competencia en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquéllas. Igualmente habrán de trasladar a la Consejería con competencia en materia de vivienda, copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerdan el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.
2. Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería con competencia en materia de vivienda, el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor.
3. Los Notarios y Notarias que formalicen actos de transmisión procedentes de compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria trasladarán a la Consejería con competencia en materia de vivienda copia de tales actos.
4. La persona o entidad que haya adquirido una o varias vivienda incluidas en las áreas de retracto reguladas en este Título, habrán trasladar a la Consejería con competencia en materia de vivienda, copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación o, en su caso, del lanzamiento, en un plazo de un mes a contar desde la notificación de estos últimos.

Artículo 75. *Ejercicio del retracto*

1. La Administración actuante, ejercerá el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo anterior y, en defecto de éstas, desde que tuviera conocimiento de la transmisión.

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

3. Cuando concurren los supuestos y condicionantes previstos a efectos de la delimitación de las áreas reguladas en este Título en el Plan Autonómico de Vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda podrá acordar el ejercicio del derecho de retracto. En este caso, se notificará este acuerdo al titular de la vivienda o edificio de viviendas y a los demás interesados.

4. El acuerdo al que se refiere el anterior apartado habrá de ser asimismo notificado en el plazo de un mes, a contar desde su adopción, al Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrita la vivienda o viviendas afectadas, para que se haga constar por anotación preventiva.

5. El acuerdo previsto en el apartado 2 tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.
- c) En su caso, la entidad instrumental o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

Artículo 76. Precio de la adquisición

1. El precio por el que se ejercerá el derecho de retracto será el precio de transmisión que figure en la resolución judicial aprobatoria de la adjudicación procedente del remate en caso de que la vivienda o viviendas haya sido adquiridas en proceso de ejecución hipotecaria o, en su caso, en el acto por el que se formalice la compensación o el pago de deuda con garantía hipotecaria. Además, la Administración o entidad actuante habrá de reembolsar a la persona o entidad titular:

- a) Los gastos de la transmisión o cualquier otro pago legítimo hecho para la misma.
- b) Los gastos necesarios y útiles hechos en la vivienda transmitida.

2. De ese precio podrá descontarse, en su caso, el importe necesario para la cancelación de las hipotecas y demás cargas que, con carácter preferente, afecten a las viviendas adquiridas, asumiendo la entidad adquirente la responsabilidad de su cancelación.

Artículo 77 Formalización.

1. El órgano competente de la Administración o entidad instrumental actuante que ejercite el derecho de retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en artículo 75, ante Notario o Notaria, manifestando su voluntad, depositando el precio o acreditando su consignación judicial, y requiriendo al Notario o Notaria para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura y para que comuniqué los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída.

2. En el día y hora comunicados por el Notario o Notaria, se otorgará por ambas partes la oportuna

escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

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

Artículo 78. *Destino de las viviendas adquiridas*

1. Las viviendas adquiridas en virtud del derecho de retracto regulado en este Título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan Autonómico de Vivienda que delimite las áreas.

2. El Plan Autonómico de Vivienda que delimite las áreas habrá de especificar los requisitos socioeconómicos a que se refiere el anterior apartado en función del concreto objeto o fin que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 72, es el que constituye la causa del ejercicio del derecho de retracto en el marco de la delimitación.

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

Artículo 2. *Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.*

Uno. Se modifica la letra f) del artículo 19 que queda con la siguiente redacción:

f) El incumplimiento por la persona destinataria de la vivienda protegida, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma destino de domicilio habitual y permanente.

Dos. Se añade una letra i) al artículo 19 con el siguiente tenor:

i) La falta de autorización visado o comunicación que, con carácter preceptivo hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida.

Tres. Se modifica la letra a del artículo 20 que queda con la siguiente redacción:

a) La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación, así como la no devolución de las mismas en caso de resolución del contrato y demás supuestos previstos en la normativa en materia de vivienda protegida.

Cuatro. Se modifica la letra e) del artículo 20 que queda con la siguiente redacción:

e) El incumplimiento de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, y, en todo caso dedicarlas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas o el que conforme

a la legislación urbanística deban tener. En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona no destinataria se entiende cometida la infracción cuando esta última no haya cumplido con su deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

Cinco. Se añade un apartado 5 al artículo 21 con la siguiente redacción:

5. Con independencia de la acción sancionadora, se podrá imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta ley.

La cuantía de cada una de las multas no debe exceder, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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