

## OBSERVACIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE CREA EL REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO

El pasado 15 de diciembre de 2023, se recibió en esta Secretaría General de Vivienda, el «Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo», de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, para que desde esta Secretaría General de Vivienda se realizasen las observaciones que considerasen oportunas.

Posteriormente, con fecha 9 de febrero de 2024, se recibió el texto modificado del «Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo», remitido por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, al haberse detectado que la última versión remitida del mismo, no era la más reciente (no así los Anexos y formularios que lo acompañaron), dado que el texto había sufrido modificaciones durante el proceso de aprobación del acuerdo de inicio de este expediente por la Viceconsejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo.

### **Antecedentes.-**

El pasado 20 de enero de 2021, en virtud de lo interesado en el oficio de la Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social, recibido con fecha 16 de diciembre de 2020, y de acuerdo con las competencias en materia de vivienda atribuidas a esta Secretaría General de Vivienda, se procedió a dar conformidad a la tramitación de la Orden por la que se crea el registro de personas solicitantes de viviendas en régimen cooperativo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 93 del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

Con fecha de 24 de noviembre de 2022 se vuelve a solicitar a esta Consejería autorización de conformidad, motivada por los siguientes hechos:

- el tiempo transcurrido desde la recepción de la primera autorización sin que, debido a diferentes vicisitudes, el proyecto citado haya recibido el impulso administrativo requerido;
- la introducción de nuevas modificaciones que han alterado el borrador inicial remitido;
- la pretensión de iniciar de forma inminente la tramitación de la norma, así como por la regulación contenida en el borrador del proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, que pudiera afectar a la competencia que esta Consejería ejerce.

En relación a este requerimiento, y reiterando lo ya expuesto el 20 de enero de 2021, se procede a dar conformidad a la tramitación de la Orden por la que se crea el registro de personas solicitantes de viviendas en régimen cooperativo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 93 del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

ANA JESUS LEAL CAMPANARIO		13/05/2024	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



No obstante, dado que el texto propuesto afecta a las competencias de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se realizaron una serie de consideraciones al texto del borrador del proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo.

Con fecha 15 de diciembre de 2023 se recibe en esta Secretaría General de Vivienda, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, el texto del «Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo», a fin de que se formulen por parte de esta Secretaría, las observaciones que, en su caso, se estimen pertinentes en cumplimiento del artículo 93 del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre. Como continuación del escrito anterior, en fecha 16 de enero de 2024, se remiten por correo electrónico los Anexos I a IV del proyecto de orden, los cuales no fueron remitidos en la comunicación inicial.

#### **Observaciones.-**

Analizado el texto, nos reiteramos en que entendemos que la creación de este nuevo registro puede crear confusión a los administrados y duplicidad de funciones a la administración, así como conflicto de competencias, por las siguientes razones:

- Si bien en el artículo 98 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre se contempla la posibilidad de creación por la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas de un listado de personas solicitantes de vivienda, así como en el artículo 93 del Decreto 123/2014, de 2 de septiembre se hace mención a un registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, sería más adecuado referirse a dicho registro como registro de personas interesadas en formar parte, como socio, de una sociedad cooperativa de viviendas. Se trata de un matiz de importancia para evitar cualquier problema competencial que pudiera plantearse entre esta Consejería y la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo autónomo. No es lo mismo solicitar una vivienda en régimen cooperativo que solicitar ser socio de una sociedad cooperativa de viviendas.
- Debe regularse adecuadamente la obligatoriedad o no de inscripción en el registro, ya que actualmente, en el ámbito de la vivienda protegida, la selección de adjudicatarios viene regulada en su normativa específica (Reglamento regulador del registro municipal de demandantes de vivienda protegida y Reglamento de vivienda protegida), donde ya se contempla la posibilidad de acceso a la misma a través de una cooperativa, que una vez constituida se regula por la normativa correspondiente.

La duplicidad de trámites genera confusión al ciudadano, así como aumento de cargas administrativas, y tal como está redactado el documento, no queda claro si es obligatoria o no la inscripción para acceder a una vivienda a través de una cooperativa, por lo que algunos aspectos de su regulación carecen de sentido, en caso de no ser obligatorio.

ANA JESUS LEAL CAMPANARIO		13/05/2024	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- En el artículo 1 del texto analizado se indica que “*el Registro se coordinará con los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en especial, para controlar el cumplimiento de los requisitos normativos exigidos, respectivamente, para inscribirse en uno y otros. En este sentido, se habilitarán las herramientas electrónicas necesarias para que se produzca la necesaria interoperabilidad de sus sistemas*”.

Las competencias en materia de vivienda protegida son de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, debiendo evitarse duplicidades de registros que puedan provocar confusión en el ciudadano. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, son los únicos en los que debería inscribirse un solicitante de vivienda protegida en régimen cooperativo.

- Por otra parte, en relación a la inscripción, así como su tramitación y resolución, se detectan incongruencias en el texto analizado, por los siguientes motivos:

- Artículo 4.- Requisitos.- Entendemos que no hay motivación para que las personas físicas que pretendan inscribirse en el Registro sólo puedan ostentar, simultáneamente, en una misma provincia la titularidad de derechos sobre más de una vivienda o local de promoción cooperativa.
- Artículo 9. Solicitud.- Se detecta que en el formulario de solicitud faltan apartados necesarios para la correcta definición de la demanda.
- Artículo 10. Tramitación y resolución.

En el apartado 1, deberían tasarse los requisitos específicos de adjudicación, cuales son, quienes los deberían marcar, obligaciones, derechos, penalizaciones, etc. De no ser así carece sentido tener que realizar una inscripción.

En el apartado 2 se indica que el Registro deberá comunicar a las personas seleccionadas su inclusión en el listado y la remisión del mismo a la sociedad cooperativa promotora o la persona socia titular de derechos. Para ello deben existir criterios tasados, tal como se ha expuesto.

Carece de sentido el envío de los listados a la Consejería competente en materia de vivienda cuando se trate de cooperativas para la construcción de viviendas libres, tal como se expone en el apartado 3.

- Artículo 11. Comunicación del resultado.

El apartado 1 establece que la sociedad cooperativa promotora o la persona socia titular de los derechos comunicará, respectivamente, al Registro la adjudicación de las viviendas o locales o la transmisión de sus derechos, en el plazo de diez días, desde que la misma tenga lugar, con la identidad de los adjudicatarios o compradores para regularizar las inscripciones del registro. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por quien sea responsable del Registro.

ANA JESUS LEAL CAMPANARIO		13/05/2024	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Reiteramos el conflicto competencial y, tal como ya se ha expuesto anteriormente, no se entiende para que se traslada a esta Consejería dicha información. No se distingue si es cuando se trata de viviendas protegidas o libres.

- En la Disposición adicional primera. Comunicación de la Consejería competente en materia de vivienda, obliga a la Consejería competente en materia de vivienda a remitir una comunicación sobre la adjudicación de viviendas en régimen cooperativo realizada a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Reiteramos el posible conflicto competencial.
- La Disposición adicional segunda. Excepción a la aplicación de la norma, establece que *“Esta orden no será de aplicación a las viviendas o locales cuya promoción cooperativa se encuentra sujeta a la normativa reguladora de viviendas protegidas”*. No obstante, analizado el texto existen numerosas contradicciones al referirse a la vivienda protegida en varios apartados.

En conclusión, la creación de este registro no debe afectar en ningún caso a la vivienda protegida y de aplicarse a la vivienda no protegida podría generar conflictos con el mercado de libre competencia.

LA JEFA DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y TECNOLOGÍA  
Fdo.: Ana Leal Campanario

ANA JESUS LEAL CAMPANARIO		13/05/2024	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	