

Expte. núm. 86/2023

Ref. RRI/CCC

INFORME DEL SERVICIO DE LEGISLACIÓN Y RECURSOS RELATIVO AL PROYECTO DE «ORDEN DE XX DE XXXX DE XXXX, POR LA QUE SE CREA EL REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO».

Por parte de la Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social, se ha solicitado a este Servicio de Legislación y Recursos la emisión de informe en relación con el proyecto de orden mencionado en el encabezamiento.

En el caso que nos ocupa, se emite el presente Informe de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 7.2.d) del Decreto 155/2022, de 9 de agosto, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, y con lo establecido en el capítulo segundo, apartado cuarto, punto 2 de la Instrucción 1/2020, de 10 de septiembre, de la Viceconsejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo, por la que se establece el procedimiento para la elaboración de disposiciones de carácter general, de acuerdos del Consejo de Gobierno, de Convenios de Colaboración y otros procedimientos administrativos en el ámbito de esta Consejería.

Analizado el proyecto de orden de referencia, se realizan las siguientes observaciones al mismo:

1.- ANTECEDENTES.

Se interesa del Servicio de Legislación y Recursos de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo la emisión de Informe en relación al proyecto remitido.

Así, se recibe en fecha 12 de diciembre de 2023, mediante la aplicación BandeJA INT/2023/869766, comunicación interior de la misma fecha, del siguiente tenor:

«De conformidad con lo dispuesto en el capítulo segundo, apartado cuarto, punto 1 de la Instrucción 1/2020, de 10 de septiembre, de la Viceconsejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo, por la que se establece el procedimiento para la elaboración de disposiciones de carácter general, de acuerdos del Consejo de Gobierno, de convenios de colaboración y otros procedimientos administrativos en el ámbito de esta Consejería, se remite la documentación relativa al expediente del Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, a los efectos de que se soliciten por ese órgano directivo, como encargado de la tramitación, los correspondientes informes preceptivos y trámite de audiencia e información pública [...].

Asimismo, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.11 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, en relación con el apartado 6.1 de la Guía de Normalización e Inscripción de Formularios de la Junta de Andalucía, aprobada y publicada por la Resolución de 17 de diciembre de 2020, de la Secretaría



RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 1/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



General para la Administración Pública, se remite cumplimentado el documento sobre los «DATOS ADJUNTOS A LA SOLICITUD DE NORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE FORMULARIOS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA», a los efectos de que se solicite por esa Secretaría General Técnica la normalización e inscripción de los formularios que acompañan al proyecto de orden».

En la citada comunicación interior, además, se enumeran tanto la documentación remitida como los órganos a los que solicitar los informes preceptivos, así como las instituciones a las que se debe dar trámite de audiencia.

Tal y como se manifiesta en la comunicación interior recibida, entre la documentación remitida se encontraban la ficha y los anexos, por lo que desde esta Secretaría General Técnica se procedió a tramitar la solicitud de normalización e inscripción de los correspondientes formularios en el Registro de Procedimientos y Servicios. La normalización e inscripción solicitada lo fue de los anexos remitidos en su momento e identificados en la citada ficha, a saber:

- Anexo I: «SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN/ RENOVACIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO».
- Anexo II: «SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO».
- Anexo III: «SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO».
- Anexo IV: «SOLICITUD DEL LISTADO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA O LOCALES EN RÉGIMEN COOPERATIVO».

Con fecha 8 de febrero de 2024, la Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social remite nueva comunicación interior, mediante la aplicación BandeJA INT/2024/97438, del siguiente tenor literal:

«Con fecha 12 de diciembre de 2023, y de conformidad con lo dispuesto en el capítulo segundo, apartado cuarto, punto 1 de la Instrucción 1/2020, de 10 de septiembre, de la Viceconsejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo, por la que se establece el procedimiento para la elaboración de disposiciones de carácter general, de acuerdos del Consejo de Gobierno, de convenios de colaboración y otros procedimientos administrativos en el ámbito de esta Consejería, esta dirección general remitió la documentación relativa al expediente del Proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, a los efectos de que se solicitaran por ese órgano directivo, como encargado de la tramitación, los correspondientes informes preceptivos y trámite de audiencia e información pública.

Sin embargo, durante su trámite, se ha detectado que la versión remitida del Proyecto de Orden referido anteriormente no era la más reciente (no así los Anexos y formularios que lo acompañaron), ya que el texto había sufrido modificaciones durante el proceso de aprobación del acuerdo de inicio de este expediente por la Viceconsejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 2/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por ello, se remite la versión aprobada mediante acuerdo de inicio, con el objeto de que se realice una nueva solicitud de informes y trámite de audiencia del texto modificado. Igualmente, se adjunta, a efectos informativos, este mismo borrador con los cambios resaltados en color, que afectarían al párrafo cuarto del preámbulo, al apartado 2 del artículo 2, al primer párrafo del artículo 8.2.e), a los apartados 2 y 3 del artículo 10 y al apartado 2 del artículo 11».

En la citada comunicación interior, como en la anterior, se enumeran tanto la documentación remitida como los órganos a los que solicitar los informes preceptivos, así como las instituciones a las que se debe dar trámite de audiencia.

Con fecha 24 de mayo de 2024, una vez solicitados y recibidos los informes preceptivos y realizado el trámite de audiencia en relación con el nuevo texto remitido, se recibe desde la Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social, mediante BandeJA INT/2024/440010, comunicación interior de la misma fecha en la que se manifiesta que:

«De conformidad con lo dispuesto en el capítulo segundo, apartado cuarto, punto 2 de la Instrucción 1/2020, de 10 de septiembre, de la Viceconsejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo, por la que se establece el procedimiento para la elaboración de disposiciones de carácter general, de acuerdos del Consejo de Gobierno, de convenios de colaboración y otros procedimientos administrativos en el ámbito de esta Consejería, una vez realizadas las modificaciones oportunas tras la solicitud de informes y el trámite de audiencia e información pública, se solicita a ese órgano directivo la emisión del preceptivo informe al proyecto de Orden por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, que le corresponde emitir con arreglo a lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A este fin, se adjunta el texto que ha de informarse, así como el cuadro de alegaciones, con las correspondientes valoraciones realizadas por este órgano directivo, relativas al referido proyecto de Orden».

En la misma fecha, 24 de mayo de 2024, se recibe correo electrónico adjuntando la última versión de los cuatro anexos del proyecto, por cuanto, según se manifiesta en el citado correo *«estos han sufrido unas leves modificaciones de carácter estético, y que, por lo tanto, no afectan a su contenido, lo que se comunica a los efectos de su conocimiento por ese Servicio»*. Los anexos remitidos son los siguientes:

- Anexo I: *«SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. INSCRIPCIÓN/MODIFICACIÓN/RENOVACIÓN. (Código de Procedimiento 25299)».*
- Anexo II: *«SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. (Código de Procedimiento 25299)».*
- Anexo III: *«SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. LISTADO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA O LOCALES EN RÉGIMEN COOPERATIVO (Código de Procedimiento 25301)».*
- Anexo IV: *«COMUNICACIÓN/SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. RESULTADO DE LA ADJUDICACIÓN/TRANSMISIÓN. (Código de Procedimiento 25301)».*

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 3/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

El Registro que se pretende crear mediante el texto objeto del presente Informe, tal y como se manifiesta en la parte expositiva del mismo, está previsto tanto en el artículo 98.i) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, como en el artículo 93 del Reglamento de la citada Ley, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre (en adelante el Reglamento). En dichos artículos se determina que (el subrayado es nuestro):

«Artículo 98. Régimen jurídico de las cooperativas de viviendas.

El régimen de estas entidades se regulará reglamentariamente con arreglo a las siguientes bases:

[...] i) La transmisión de derechos sobre las viviendas, locales o construcciones por parte de las personas socias, así como las operaciones con terceras personas, se someterán a un régimen de prelación que contemplará, de crearse por la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas, el listado de personas solicitantes de vivienda».

«Artículo 93. Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo.

1. A los efectos señalados en el artículo 98.i) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre y en los artículos 91 y 92 de este Reglamento, la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas pondrá en funcionamiento un Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, de ámbito provincial, que estará adscrito a cada una de las Delegaciones Provinciales o Territoriales competentes en materia de sociedades cooperativas, quienes asumen las funciones de gestión del mismo.

El citado Registro se coordinará con los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y dispondrá de los instrumentos necesarios para que la tramitación de sus actuaciones se pueda realizar a través de medios electrónicos.

2. Para la inscripción en el citado Registro, la persona interesada deberá presentar la correspondiente solicitud, conforme al modelo de formulario que apruebe la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, que se podrá obtener y cumplimentar en la sede electrónica de esa Consejería.

La tramitación del procedimiento de inscripción se realizará conforme a lo dispuesto, con carácter general, en el Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a las disposiciones sobre el procedimiento administrativo común, y en el Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, relativo al régimen jurídico de los actos y del procedimiento administrativo.

La inscripción se practicará dentro del mes siguiente a la recepción de la solicitud. Cuando la persona solicitante figure en una inscripción anterior se denegará la

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 4/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



inscripción de la nueva solicitud en tanto no se modifique la inicial.

La inscripción tendrá una duración de cinco años desde que ésta se produzca o desde su última modificación, en caso de existir.

3. La inscripción no determina por sí sola la asignación de derecho alguno sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, debiendo la persona inscrita cumplir los requisitos exigidos para el ingreso como persona socia en la sociedad cooperativa de que se trate y ser admitida en la misma.

4. Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción y a su rectificación, conforme a lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos. La modificación de las circunstancias declaradas por la persona inscrita deberá comunicarse al Registro cuando puedan afectar a su inclusión en el mismo.

5. Para la selección de personas solicitantes, la sociedad cooperativa promotora solicitará al Registro, según modelo aprobado por la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, la correspondiente relación de aquellas que se ajusten a la promoción.

El Registro remitirá dicha relación en el plazo de un mes, por orden de antigüedad y en número de demandantes igual al doble del de viviendas o locales a adjudicar.

Transcurrido el periodo de adjudicación, la sociedad cooperativa promotora comunicará al Registro su resultado, asimismo, en el plazo máximo de un mes.

6. La inscripción permanecerá en tanto la persona inscrita no resulte adjudicataria de derechos sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, procediéndose a su cancelación cuando lo resulte o cuando el demandante solicite la misma.

7. En el caso de sociedades cooperativas que promuevan viviendas protegidas, para la selección de adjudicatarios se estará a lo previsto por su normativa específica».

Por su parte, los artículos 91 y 92 del Reglamento, a los que remite el artículo 93 transcrito, regulan, respectivamente, las operaciones con terceras personas y la transmisión de derechos. Así en el artículo 91.3 se establece que (el subrayado es nuestro):

«3. La Consejería competente en materia de sociedades cooperativas elaborará un listado de personas solicitantes de viviendas o locales en régimen cooperativo, al que la entidad deberá acudir si transcurrido un mes desde el último ofrecimiento, ningún socio o socia expectante ha hecho uso de su derecho de preferente adquisición. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto por la normativa reguladora de viviendas de protección oficial.

De entre estas personas solicitantes y por orden de antigüedad en la inscripción, se seleccionarán, en la forma prevista en el artículo 93, regulador del Registro de personas

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 5/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, aquéllas cuya solicitud coincida con las características de la vivienda o local del que se pretende la transmisión de derechos y que cumplan, en su caso, los requisitos específicos de adjudicación».

Por su parte, en el artículo 92.1, se establece que:

«1. En las sociedades cooperativas de viviendas, la persona socia que pretenda transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos sociales o por los convenios con entidades públicas o privadas, desde la fecha en que pudo ser ocupado efectivamente la vivienda o local, deberá ofrecerlo, en la forma y plazos previstos para las operaciones con terceras personas, a los socios y socias expectantes o, en su defecto, acudir al listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo previsto en el artículo siguiente».

Así, el Registro que se pretende crear incluye aquellas personas solicitantes de viviendas o locales en régimen cooperativo, a las que habrá de acudirse, en los supuestos y condiciones establecidas en los artículos 91 y 92, antes de realizar operaciones o transmitir libremente los derechos a terceras personas, conforme a la regulación de dicho Registro prevista en el artículo 93.

En efecto, el Registro, tal y como se especifica en el artículo 1.2 del texto sometido a Informe, pretende cumplir una doble finalidad, por un lado, que la transmisión de derechos sobre viviendas o locales en régimen cooperativo se efectúe a favor de personas que se integren como socias en las citadas cooperativas y, por otro, proporcionar información actualizada a la Administración de la Junta de Andalucía que permita adecuar sus políticas sobre economía social, así como sobre vivienda y suelo, a las necesidades de la población andaluza.

Por consiguiente, con el texto objeto del presente Informe se pretende cumplir el mandato previsto en la normativa citada, por lo que habrá de estarse a lo establecido en la misma en los términos expuestos *supra*.

En este sentido, si bien el artículo 93.1 del Reglamento se refiere a *Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo*, no es menos cierto que en todo momento se hace referencia tanto a viviendas como a locales, por lo que nos planteamos si no debería mencionarse en la denominación del Registro también a estos últimos (locales), lo que se somete a la valoración del órgano directivo solicitante, como así se hace en relación con el listado tanto en el artículo 1.2, en el título y el articulado del capítulo III o en el título del anexo III. Esta observación se hace extensiva tanto al texto de la disposición como a sus anexos.

Por último, hemos de poner de manifiesto que el Registro que se pretende crear mediante el presente proyecto no solo regula el procedimiento de inscripción, sino también la modificación, renovación y cancelación de dicha inscripción; asimismo, recoge tanto la solicitud de listado de personas solicitantes de vivienda como la solicitud de la sociedad cooperativa promotora de viviendas o locales, prevista en su artículo 12.1, tercer párrafo; finalmente, también determina cómo ha de hacerse la comunicación del resultado de la adjudicación o transmisión. En consecuencia, y a nuestro criterio, sería oportuno que, tanto en la parte expositiva como en la dispositiva del texto, se hiciese referencia a todos estos

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 6/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



procedimientos y no solo al de inscripción, lo que se somete a la valoración del órgano directivo proponente.

3. OBSERVACIONES GENERALES.

Aunque en términos generales cabría afirmar que la versión del proyecto de orden que es objeto del presente Informe presenta una redacción adecuada, respetándose asimismo las reglas gramaticales que resultan de aplicación en cada caso; sería recomendable, no obstante, que se realizase una revisión global de su texto, desde un punto de vista ortográfico y gramatical, así como al objeto de eliminar errores tipográficos. En este sentido, podemos mencionar, a título de ejemplo:

- En el párrafo octavo de la parte expositiva, debería dejarse un espacio entre el término «Andalucía» y la conjunción copulativa «y».

- En el artículo 4.1.b) debería eliminarse el signo ortográfico «coma» tras el adverbio «simultáneamente» e incluirse tras el sustantivo «provincia»; así (el resaltado es nuestro): «b) No podrán ostentar, simultáneamente en una misma provincia, la titularidad de derechos [...]. Asimismo, en el segundo párrafo del artículo 10.2, debería figurar entre «comas» la frase «en su defecto»; así (el resaltado es nuestro): «[...] con la advertencias de que, en su defecto, quedarán excluidas del listado».

- Igualmente, se aconseja una revisión del borrador desde el punto de vista de la Instrucción de 16 de Marzo de 2005 de la Comisión General de Viceconsejeros, para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía, evitando, en lo posible, el uso del masculino genérico. Véase, a este respecto, y a título de ejemplo, en el párrafo séptimo de la parte expositiva, donde dice: «interesados», podría decir: «personas interesadas», o en el 11.1, donde dice: «los adjudicatarios o compradores», podría decir: «las personas adjudicatarias o compradoras».

A lo largo del proyecto se recogen una serie de preceptos que reproducen en parte la normativa autonómica en la materia, tanto la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, como su Reglamento, por ello, se recomienda reproducir con fidelidad los preceptos que se citan. Esta observación se realiza para todo el articulado y, en especial, en los artículos 1.3, 2.2, 3.1, 4, 6, 8 y 10.1. En este sentido, se advierte que sería necesario que quedase identificado el origen del texto que se reproduce, lo que no siempre ocurre, sugiriéndose que se cite qué parte de cada artículo se corresponde a la transcripción, empleándose la fórmula «de acuerdo con» o «conforme a» u otra semejante, como así se hace en algunos preceptos del proyecto.

Se aconseja revisar el proyecto remitido, al objeto de unificar el texto respecto a la forma en que se citan los plazos por días. Así, si bien conforme al artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando los plazos se señalen por días, salvo que por Ley o Derecho de la Unión Europea se exprese otro cómputo, se entiende que estos son hábiles, por lo que no sería necesario especificarlo; no obstante, se observa que en el borrador remitido, en ocasiones se hace referencia sólo a «días» (véase artículo 10.2, segundo párrafo) y en otras a «días hábiles» (véanse, entre otros, artículos 3.3, segundo párrafo, y 10.5).

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 7/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- OBSERVACIONES DE TÉCNICA NORMATIVA.

Conforme a lo previsto en las Directrices de Técnica Normativa, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, y publicitadas en el Boletín Oficial del Estado mediante Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia (BOE 180, de 29 de julio de 2005), hemos de poner de manifiesto:

- Los artículos no deben ser excesivamente largos, debiendo cada artículo recoger un precepto, mandato, instrucción o regla, o varios de ellos, siempre que respondan a una misma unidad temática. No es conveniente que los artículos tengan más de cuatro apartados, por cuanto el exceso de subdivisiones dificulta la comprensión del artículo, por lo que resulta más adecuado transformarlas en nuevos artículos (directriz 30). Véanse, en este sentido, entre otros, artículos 9 y 10.

- En virtud de lo previsto en la directriz 68, se deberá utilizar la cita corta y decreciente, respetando la forma en que esté numerado el artículo, con el siguiente orden: número del artículo, apartado y, en su caso, el párrafo de que se trate. (Ejemplo: «*de conformidad con el artículo 6.2.a).1º, párrafo segundo, del Real Decreto...*»). Siguiendo la mencionada directriz, las citas que se contienen, entre otros, en los artículos 12.1, disposición adicional primera y apartado 4 del anexo III, deberían ser: «[...] medios previstos en el artículo 5.2, sin perjuicio de lo dispuesto [...]», «[...]», «[...]», a que se refiere el artículo 11.11 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes [...]» y «Declaración sobre las circunstancias específicas de la/a vivienda/s o local/es, a que se refiere el artículo 9.4 y 5 de la Orden [...]».

- La referencia que en el artículo 3.3 se efectúa a los documentos identificativos (documento nacional de identidad o número de identidad de extranjero) recomendamos que se inserten en inicial minúscula, al deber restringirse lo máximo posible el uso de mayúsculas, conforme al apéndice a).

- Conforme al apéndice a).2º «*No se escribirá con inicial mayúscula cuando en el texto de la disposición se haga referencia a la propia norma o a una clase genérica de disposición*». En consecuencia, y *a contrario sensu*, debería insertarse en inicial mayúscula (por no referirse a una clase genérica de disposición ni a la propia norma) las referencias que se contienen en el párrafo tercero de la parte expositiva, en el párrafo segundo del artículo 3.2, así como en el artículo 10.4; a saber (el resaltado es nuestro): «[...] al que ya se aludía en la parte expositiva de la referida Ley. No obstante, [...]», «[...] con arreglo al artículo 14.1 de la Ley citada en el párrafo anterior» y «[...] o en el artículo 92 de ese mismo Reglamento».

5. OBSERVACIONES DE CARÁCTER MATERIAL.

5.1. Al título.

Como ya hemos expuesto en las consideraciones previas del presente Informe, si bien el artículo 93.1 del Reglamento se refiere a *Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo*, no es menos cierto que, tanto en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, como en el Reglamento y en el propio texto y sus anexos, objeto del presente Informe, en todo momento se hace referencia tanto a viviendas como a locales, por lo que nos planteamos si no deberían incluirse también en la denominación del Registro también a estos últimos, lo que se somete a la valoración del órgano directivo solicitante. De asumirse esta propuesta obligaría a modificar el título del proyecto, así como el texto y sus anexos en este sentido.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 8/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.2. A la parte expositiva.

En el párrafo segundo se contiene la siguiente frase: «Luego, ahora, la norma exige que cuando la sociedad cooperativa [...]». Se sugiere mejorar la redacción, más aún teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la publicación de la norma citada, por lo que se propone la siguiente redacción o similar: « En consecuencia, la norma exige que cuando la sociedad cooperativa [...]».

En el párrafo tercero se especifica que: «[...] para la puesta en funcionamiento de ese Registro, por lo que hasta entonces no era posible activar el listado de personas solicitantes de vivienda». El listado al que se refiere el texto se elabora (sugerimos el empleo de este término en lugar del que figura en el proyecto por ser el utilizado en el artículo 91.3 del Reglamento) con la información de las personas solicitantes inscritas en el Registro, por lo que la creación de dicho Registro, que es el objeto del texto sometido a Informe, es requisito previo para poder elaborar el citado listado, lo que debería precisarse en el texto. Teniendo en cuenta lo expuesto, debería revisarse el proyecto en este sentido.

Por lo que se refiere a la fórmula promulgatoria, se somete a la consideración del órgano directivo proponente la innecesiedad de mencionar el Decreto 155/2022, de 9 de agosto, así como citar, además del artículo 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, el 44.2 de la misma norma, referido a la potestad reglamentaria de las personas titulares de las Consejerías y el artículo 26.2.a) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

5.3. Al articulado.

- Artículo 1. Objeto.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente Informe, tanto en las consideraciones previas como al analizar el título, en relación con el objeto de la orden, establecido en el apartado 1, deberían precisarse algunos aspectos relativos a dicho objeto. Así, el proyecto no solo regula el procedimiento de inscripción, sino también la modificación, renovación y cancelación de dicha inscripción; asimismo, sugerimos que se especifique que no solo se contempla la obtención del listado para dar cumplimiento a lo previsto en el Reglamento sino también las consultas a las que se refiere el artículo 12.1.

Por lo que se refiere a la finalidad del Registro, determinada en el apartado 2, realizamos las siguientes consideraciones:

1.- Nos planteamos si no sería conveniente hacer una mención en la letra a) a los artículos 91 y 92 del Reglamento.

2.- En el artículo 12.1, tercer párrafo, se regula la comunicación de datos de las personas demandantes inscritas a solicitud de la sociedad cooperativa promotora de viviendas o locales, con el fin de adecuar sus promociones a la demanda existente. Nos cuestionamos si no sería conveniente incluir esta finalidad en la letra b) de este apartado.

En el apartado 3 la coordinación que se establece viene regulada en el artículo 93.1, segundo párrafo, del Reglamento en los siguientes términos:

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 9/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



«El citado Registro se coordinará con los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y dispondrá de los instrumentos necesarios para que la tramitación de sus actuaciones se pueda realizar a través de medios electrónicos».

En consecuencia, sugerimos que se cite dicho artículo en el texto, debiendo estarse a lo previsto en el mismo en los términos expuestos.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que conforme a la disposición adicional segunda, se exceptúa de la aplicación de la norma a las viviendas o locales cuya promoción cooperativa se encuentra sujeta a la normativa reguladora de viviendas protegidas, proponemos que se inserte una referencia a dicha disposición adicional segunda en este apartado («sin perjuicio de lo previsto en la disposición adicional segunda») lo que, a nuestro criterio, resultaría más clarificador.

Finalmente, sería conveniente, a nuestro entender, que se incluyese en el texto que, entre otros aspectos, dicha coordinación incluye la remisión de una comunicación sobre la adjudicación de las viviendas en régimen cooperativo efectuada a las personas inscritas en el Registro para su traslado, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida correspondiente en función de la provincia. Ello por cuanto, en la disposición adicional primera, se establece la obligación de que la Consejería competente en materia de vivienda efectúe una comunicación sobre la adjudicación de las viviendas en régimen cooperativo realizada a través de dichos Registros Públicos Municipales. De esta forma, tanto el Registro que se pretende crear con esta orden, como los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, tendrían conocimiento, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, de las adjudicaciones realizadas, facilitando con ello la coordinación y el cumplimiento de los requisitos a que se refiere este apartado 3.

- Artículo 2. Naturaleza, ámbito, estructura y carácter.

Las características de este Registro se determinan en el artículo 93.1 del Reglamento, por lo que consideramos oportuno su cita en el apartado 1 de este artículo.

En cuanto al apartado 2, se sugiere que se sustituya el término inserto en el texto «*contará*», por «*dispondrá*», por ser la terminología utilizada en el artículo 118.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre (si bien referido al Registro de Cooperativas Andaluzas).

- Artículo 3. Tramitación administrativa.

El contenido de este artículo reproduce lo previsto en el segundo párrafo del artículo 93.2 del Reglamento, por lo que sugerimos que se haga una referencia al mismo en el texto.

Por otro lado, sugerimos se revise la redacción de este apartado 1 para evitar reiteraciones («*disposición*» y «*dispuesto*»), por lo que podría sustituirse el término «*disposición*» por «orden».

En relación con el apartado 3, se advierte que el artículo 9.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, determina que (el subrayado es nuestro):

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 10/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



«Las Administraciones Públicas están obligadas a verificar la identidad de los interesados en el procedimiento administrativo, mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente».

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 42.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, que establece que:

«La comprobación y constancia de los datos y documentos que se deban aportar al procedimiento administrativo, y que ya obren en poder de la Administración, se realizará de manera automatizada o de oficio por la persona instructora, en su caso, preferentemente mediante consultas y transmisiones electrónicas de datos realizadas por los sistemas de gestión de los procedimientos a las plataformas y sistemas electrónicos habilitados al efecto, todo ello sin perjuicio de lo que establezca la normativa reguladora en materia de protección de datos de carácter personal».

En consecuencia, no parece que la consulta de los datos a que se refiere este apartado se configure como una posibilidad, como así se refleja en el texto, sino como una obligación, debiendo revisarse el texto en este sentido.

Por lo que se refiere al segundo párrafo del apartado 3 realizamos las siguientes consideraciones:

1.- Se determina que la identidad de las personas jurídicas, obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración utilizando para ello uno de los sistemas de firma previstos en el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se entiende ya acreditada mediante el propio acto de firma, en los términos previstos en el apartado 5 de dicho artículo 10, por lo que consideramos oportuno una referencia a dicho artículo, así como el empleo de la misma terminología utilizada en el mismo.

2.- Respecto a la documentación exigida en el texto para acreditar la personalidad jurídica, nos planteamos si dicha información no podría ser objeto de consulta a través del Catálogo de Servicios de Verificación y Consulta de Datos SCSP (Sustitución de Certificados en Soporte Papel). En efecto, en dicho Catálogo, entre los Servicios que pueden ser objeto de consulta (apartado 3.26 del Catálogo) se encuentran los «*Servicios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil (CORPME)*». Esta observación habrá de ser tenida en cuenta, de asumirse, en la cumplimentación de los formularios.

- Artículo 4. Requisitos de las personas para su inscripción.

Por lo que se refiere a la previsión contenida en el apartado 1.b), la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (en adelante SGV), en el Informe evacuado con fecha 13 de mayo de 2024, con ocasión de la tramitación del presente proyecto normativo, al analizar el presente artículo manifestó que: «*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*». El órgano directivo proponente no acepta esta observación con la siguiente argumentación:

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 11/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



«En efecto, en la letra b) del artículo 4.1, se dispone que las personas físicas no podrán ostentar, simultáneamente, en una misma provincia la titularidad de derechos sobre más de una vivienda o local de promoción cooperativa. Ello obedece a razones de tipo social, en consonancia con el carácter marcadamente social de estas empresas, que aconsejan una distribución igualitaria de este tipo de viviendas, adquiridas a un precio inferior al de mercado, así como evitar que se produzca su acaparamiento; a razones de tipo tributario, conforme a lo dispuesto en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, en tanto que las sociedades cooperativas tienen una serie de beneficios tributarios en atención a esa marcada función social que ostentan (reconocida constitucionalmente); y a razones jurídicas, en tanto que en la Ley andaluza, así como en buena parte de la legislación cooperativa de las comunidades autónomas, se establece un límite en la compra de viviendas en régimen cooperativo. En el caso andaluz, con arreglo al artículo 98, letra a), de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, y el artículo 87.3 del Reglamento de la citada, aprobada por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, ninguna persona física podrá ser simultáneamente en una misma provincia titular de derechos sobre más de dos viviendas de promoción cooperativa. Con esta Orden, sin perjuicio de que con carácter general se puedan adquirir por persona y a nivel provincial los derechos de hasta dos viviendas en régimen cooperativo, se ha optado, a la hora de establecer los requisitos de inscripción de las personas físicas, por la reducción a una vivienda, reforzando el carácter equitativo aludido en esta regulación específica».

No obstante, el propio órgano proponente para no aceptar la observación efectuada por la Unidad de Igualdad de Género en el Informe emitido en fecha 6 de marzo de 2024 en relación con el presente proyecto, respecto a que en la elaboración del listado regulado en el artículo 10 se incluyan otros criterios, además de la antigüedad (como la variable sexo), argumenta:

«Existen varios argumentos que impiden a este órgano directivo, redactor de la norma, integrar en el texto la propuesta realizada. Uno de ellos, más formal, es de carácter jurídico, puesto que se obvia con esta propuesta la regulación procedimental específica al respecto que, aunque básica, se encuentra prevista 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. En concreto, el artículo 93.5, segundo párrafo, establece que “El Registro remitirá dicha relación en el plazo de un mes, por orden de antigüedad y en número de demandantes igual al doble del de viviendas o locales a adjudicar”. Por tanto, el criterio de selección ya se encuentra previsto en el citado Reglamento y se trata del reproducido en esta orden, a saber, el orden de antigüedad. La introducción de otras variables supone ir más allá de lo establecido en el Reglamento que desarrolla este proyecto normativo e, inevitablemente, en contra de lo previsto en la norma superior».

Tal y como manifiesta el órgano proponente en el razonamiento expuesto para no aceptar la observación efectuada por la SGV, tanto el artículo 98.a) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, como el artículo 87.3 del Reglamento, determinan que la imposibilidad para ser titular de derechos sobre viviendas lo es sobre «más de dos viviendas», mientras que en el texto se restringe aún más esa prohibición (no más de una vivienda). La argumentación esgrimida por el órgano directivo, transcrita

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 12/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



supra, cuya lógica no se cuestiona, sería también válida para la limitación (más laxa) prevista en dichas normas, por lo que, siguiendo la argumentación expuesta por el órgano proponente en relación con el artículo 10, nos cuestionamos que pueda excederse, mediante esta orden, el límite previsto en dicha normativa, lo que se manifiesta a los efectos oportunos. Esta observación se hace extensiva al contenido del apartado 5 del anexo I.

Por lo que respecta al apartado 2, hemos de tener en cuenta que, conforme a lo previsto en el artículo 98.c) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, las cooperativas de viviendas podrán estar integradas por personas jurídicas en los términos que se determinen, que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas. En desarrollo de esta previsión, el artículo 87.1 del Reglamento determina que podrán ser socias de las sociedades cooperativas de viviendas las personas jurídicas cuando, por razón de trabajo, función o condición personal, precisen alojamientos locales o construcciones complementarias para las personas físicas que las integran o presten sus servicios por cuenta de ellas (términos empleados en este apartado).

En consecuencia, si bien la limitación prevista en la letra b) (expresamente excluida en el texto para este supuesto) no se aplicará a las personas jurídicas, sí debería aplicarse, entendemos, a quienes sean usuarias efectivas de las viviendas o locales (personas físicas que integran dichas personas jurídicas o prestan servicios por cuenta de las mismas), por lo que debería especificarse claramente este aspecto en el proyecto remitido.

- Artículo 5. Solicitud.

Respecto al apartado 1, se sugiere emplear la misma terminología que la utilizada en el artículo 93.2 del Reglamento, que hace referencia a que el formulario «*se podrá obtener y cumplimentar*».

Por otro lado, por lo que se refiere al lugar de presentación de las solicitudes se hace referencia a la «*sede electrónica de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas*», estableciendo la disposición transitoria única a este respecto que: «*La página web de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas sustituirá a su sede electrónica, hasta tanto no se produzca la creación de esta última*».

En este sentido, debemos mencionar el recientemente publicado Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, convalidado por acuerdo cuya publicación se ha ordenado mediante Resolución de 29 de febrero de 2024, de la Secretaría General del Parlamento de Andalucía.

Dicho Decreto-ley, en su artículo 12, efectúa una modificación del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre. Así, se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 17, procediendo, entre otros aspectos, a eliminar la posibilidad de creación de sedes electrónicas de cada Consejería, por lo que el acceso se realizará desde la Sede electrónica general de la Administración de la Junta de Andalucía, con la finalidad de ofrecer un punto centralizado para acceder a todos los procedimientos, trámites y servicios disponibles. En el mismo sentido opera la modificación efectuada por dicho Decreto-ley, en su artículo 73.cinco, en relación con el artículo 82 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 13/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En efecto, en la parte expositiva de dicho Decreto-ley se determina que:

«La sede electrónica general de la Administración de la Junta de Andalucía se creó mediante la Orden de 25 de abril de 2022, de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior. Sin embargo, no se han creado las sedes electrónicas de cada Consejería, ya que finalmente no se consideran necesarias. La minimización del número de sedes electrónicas contribuye decisivamente a homogeneizar la relación con la ciudadanía, dar una visión unificada de nuestra Administración a la misma, facilitar el ejercicio de los derechos de la ciudadanía y cumplir las obligaciones de la Administración de la Junta de Andalucía para su funcionamiento electrónico, como garantía de eficacia, eficiencia y seguridad jurídica, bajo un paradigma de organización y aprovechamiento racional de los recursos.

Atendiendo a todo lo anterior, se modifica el articulado del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, para suprimir el concepto de sede electrónica de una Consejería, manteniéndose la posibilidad de crear sedes electrónicas derivadas, conforme a criterios de especialización, que lo serán respecto de la sede electrónica general, así como sedes compartidas en el marco de iniciativas de colaboración con otras Administraciones Públicas».

En consecuencia, el acceso a los procedimientos concretos se realizará a través del Catálogo de Procedimientos y Servicios, por cuanto en la tramitación electrónica de los documentos, las plataformas y aplicaciones de la Junta de Andalucía desarrolladas para la tramitación electrónica de servicios y procedimientos administrativos, se conectan con el Registro Electrónico Único, dejando constancia del trámite realizado.

En virtud de lo expuesto, consideramos que no procedería la mención a la sede electrónica de la Consejería, por lo que debería eliminarse dicha referencia. Asimismo, y al objeto de facilitar a las personas solicitantes el acceso a los formularios, debería incluirse el enlace que dirija concretamente a los mismos, que deberá estar disponible en la Sede electrónica general, a la que se deberá acceder a través del Catálogo de Procedimientos y Servicios disponible en la dirección electrónica que se incluya.

En este sentido, se recuerda al órgano directivo proponente la necesidad de actualizar el Catálogo de Procedimientos y Servicios, al que remita la dirección electrónica, debiendo estar operativo el enlace previo a la publicación de la disposición. En todo caso, se sugiere que la dirección electrónica que se incorpore enlace concretamente con el procedimiento específico, y no con el Catálogo en general, al objeto de facilitar a las personas solicitantes el acceso a los formularios, sin necesidad de realizar ninguna búsqueda posterior.

El segundo párrafo del apartado 1 se refiere a la declaración que deberá incluirse en el formulario. Dicha declaración no solo se refiere (como figura en el anexo I adjunto) al cumplimiento de los requisitos, sino también al mantenimiento de los mismos, lo que debería precisarse en el texto.

La previsión contenida en el apartado 3 ya se encuentra recogida en el artículo 3.2 del texto, por lo que se podría hacer una referencia al mismo («conforme a lo previsto en el artículo 3.2»).

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 14/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Artículo 6. Tramitación e inscripción.

En el apartado 1, desconocemos a qué se hace referencia con «*extensión*» de los datos de la solicitud, debiendo precisarse este extremo.

Por otro lado, y en relación con lo establecido en este mismo apartado 1, hemos de poner de manifiesto que el tercer párrafo del artículo 93.2 del Reglamento establece que: «*La inscripción se practicará dentro del mes siguiente a la recepción de la solicitud. Cuando la persona solicitante figure en una inscripción anterior se denegará la inscripción de la nueva solicitud en tanto no se modifique la inicial*», por lo que deberá adecuarse el texto a lo previsto en dicho artículo.

En cuanto al apartado 2, el sentido del silencio previsto en el mismo se encuentra regulado en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, por lo que se somete a la consideración del órgano directivo solicitante, la conveniencia de hacer una referencia a dicho artículo en el proyecto.

Por otro lado, se observa que, tal y como puso de manifiesto el Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, en el Informe n.º 57/2023, evacuado con fecha 29 de diciembre de 2023, con ocasión de la tramitación del presente proyecto normativo, en el supuesto de denegación de la inscripción, no se especifica el recurso que procede contra dicha denegación, así como órgano y plazo para su interposición, conforme a lo previsto en el artículo 88.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Dicha observación no es aceptada por el órgano directivo proponente con la siguiente argumentación:

«No se acepta la propuesta, precisamente por las razones esgrimidas para defenderla. Es decir, el recurso que cabe interponer contra la resolución de inscripción (además del órgano ante el que hubiera de presentarse y el plazo para interponerlo) se trata de una mención obligatoria en el contenido de la resolución de conformidad con el artículo 88.3 de la Ley 39/2015, a la que remite el artículo 3.1 del borrador de Orden».

Si bien es cierto que, tal y como manifiesta el órgano directivo, el artículo 3.1 del texto remite, por lo que se refiere a la tramitación de los procedimientos, al título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, no lo es menos que, en aras de salvaguardar el principio de seguridad jurídica, sería conveniente que se especificara en el proyecto dicho contenido, siquiera por remisión al citado artículo 3.1.

En el artículo 93 del Reglamento, en sus apartados 3 y 4, se establece que (el subrayado es nuestro):

«3. La inscripción no determina por sí sola la asignación de derecho alguno sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, debiendo la persona inscrita cumplir los requisitos exigidos para el ingreso como persona socia en la sociedad cooperativa de que se trate y ser admitida en la misma.

4. Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción y a su rectificación, conforme a lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos. La modificación de las circunstancias declaradas por la persona inscrita deberá comunicarse al Registro cuando puedan afectar a su inclusión en el mismo».

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 15/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En consecuencia, deberá adecuarse el texto a lo previsto en dichos artículos, siendo conveniente, a nuestro criterio, la referencia a los mismos en el proyecto.

- Artículo 7. Modificación y actualización de datos.

De la lectura del apartado 2 podríamos concluir que se deberá solicitar la modificación de la información que figura en la inscripción, sea cual sea esta información; no obstante, se advierte que el artículo 93.4 establece que (el subrayado es nuestro) «*La modificación de las circunstancias declaradas por la persona inscrita deberá comunicarse al Registro cuando puedan afectar a su inclusión en el mismo*», lo que deberá tenerse especialmente en cuenta dadas las consecuencias, previstas en el apartado 3 del artículo que estamos analizando, del incumplimiento de dicha obligación.

Conforme al apartado 3, no parece que la pérdida de la antigüedad a que se refiere el mismo sea total, sino que dicha antigüedad se reduciría por el tiempo que medie entre la falta de comunicación y su subsanación, por lo que, a nuestro criterio, debería mejorarse la redacción para clarificar este extremo. En todo caso, nos planteamos qué ocurrirá si no se subsana esa falta de comunicación o si la modificación afecta a los requisitos para la inscripción, previstos en el artículo 4, más aún teniendo en cuenta que la pérdida de dichos requisitos determina la cancelación de la inscripción, conforme a lo previsto en el artículo 8.2.d). En este último supuesto (que la modificación afecte a los requisitos para la inscripción que, según artículo 93.4 del Reglamento es la única obligatoria) si se produce la caducidad del procedimiento, conforme a lo determinado en el apartado 4, se podría dar el supuesto que una persona continuase inscrita sin cumplir los requisitos, lo que se manifiesta a efectos que se clarifique este extremo en el texto.

- Artículo 8. Período de vigencia de la inscripción, renovación y cancelación en el Registro.

Por lo que se refiere al plazo para solicitar la renovación de la inscripción, previsto en el apartado 1, parece que la persona inscrita podrá solicitar la renovación desde tres meses antes de que finalice el período de vigencia, notificando el Registro a dicha persona, y antes de que reste un mes para su fin, el término del plazo para la renovación. No se especifica, salvo error de apreciación, cuál será el último día para poder solicitar dicha renovación, por lo que de la redacción propuesta podría inferirse que se puede solicitar la misma hasta el último día del plazo de vigencia. Consideramos que debería precisarse claramente en el texto cuál sería ese último día de plazo para la referida solicitud de renovación, a efectos de salvaguardar el principio de seguridad jurídica.

En el apartado 2.e) por lo que se refiere al concepto de reiteración, debería quedar reflejado claramente en el procedimiento el momento en que se produce la primera renuncia que determina el período de un año a considerar para la reiteración, precisando el concepto de «*practica*» que figura en el texto, todo ello en aras de salvaguardar igualmente el citado principio de seguridad jurídica.

En este mismo apartado 2.e) se define qué se entiende por renuncia justificada, pero no parece que los supuestos enumerados sean tasados, por lo que debería especificarse quién determinará si la renuncia es justificada en cada supuesto concreto, teniendo en cuenta que el hecho de que la renuncia no se entienda justificada puede determinar la cancelación de la inscripción. En este sentido, nos planteamos si no cabría aplicar, por analogía, las causas de baja justificada de carácter específico para las personas

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 16/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



socias de las sociedades cooperativas de viviendas previstas tanto en el artículo 98.d) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, como en el artículo 87.5 del Reglamento.

En el apartado 4, sugerimos que se especifique en el texto que el formulario de renovación es el anexo I y el de cancelación el anexo II, a efectos clarificadores.

- Artículo 9. Solicitud.

En primer lugar, y como ya expusimos en las observaciones de técnica normativa, el presente artículo es especialmente extenso, lo que dificulta su lectura y comprensión, lo que se hace extensivo al artículo siguiente, debiendo revisarse los mismos en este sentido.

En el segundo párrafo del apartado 1, se determina que la solicitud para el supuesto previsto en el artículo 91 del Reglamento, deberá hacerse de «*personas inscritas que se ajusten a la promoción*». Este requisito de que la relación de personas inscritas que se solicite debe ajustarse a la promoción, no solo sería aplicable al supuesto previsto en el citado artículo 91 («*Operaciones con terceras personas*») sino también al determinado en el artículo 92 («*Transmisión de derechos*»).

En efecto, el artículo 92.1 establece que la persona socia que pretenda transmitir *inter vivos* sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido el plazo previsto, deberá ofrecerlo a los socios y socias expectantes o, en su defecto, «*acudir al listado de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo previsto en el artículo siguiente*». Así, el artículo 93.5 determina que la relación lo será «*de aquellas personas que se ajusten a la promoción*».

En virtud de lo expuesto, el listado que se solicite al Registro, tanto en el supuesto previsto en el artículo 91 como en el artículo 92 del Reglamento deberá ser, lógicamente, de personas cuya solicitud de vivienda o local (conforme a lo cumplimentado en el apartado 3 del anexo I) se ajuste a la promoción o a la vivienda o local cuya transmisión se pretenda, para que con dicho listado se cumpla con lo previsto en los artículos 91 y 92 del Reglamento, es decir, que en el listado se incluyan personas que hayan solicitado viviendas o locales cuyas características se adecúen a las de la promoción o la transmisión que se pretende.

En este sentido, se pronuncia la observación efectuada por la SGV, en el informe evacuado en fecha 13 de mayo de 2024, con ocasión de la tramitación del presente proyecto normativo, al manifestar que: «*Se detecta que en el formulario de solicitud faltan apartados necesarios para la correcta definición de la demanda*», consideración que no es aceptada por el órgano directivo solicitante, al manifestar que: «*Sería de agradecer que se especificaran cuáles son esos apartados necesarios para la correcta definición de la demanda. De lo contrario, resulta difícil poder analizarlos y, en su caso, integrarlos en el texto*».

Si bien al órgano directivo no le falta razón al poner de manifiesto la falta de concreción de la observación efectuada por la SGV, no es menos cierto que, teniendo en cuenta que lo que se pretende obtener no es un listado genérico de personas inscritas, sino un listado específico de aquellas cuya solicitud de vivienda o local se adecúe a la características de la promoción o de las viviendas o locales que se pretenden transmitir, sería conveniente que dichas características se reflejasen en la solicitud de dicho listado (anexo III).

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 17/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En este sentido, se observa que entre la documentación a aportar, que figura en el apartado IV del anexo III, se encuentran (el subrayado es nuestro):

- «Certificado de la sociedad cooperativa sobre la falta de personas socias expectantes o el rechazo al ofrecimiento realizado de la/s vivienda/s o local/es y, si estuvieran aprobados, sobre sus requisitos específicos de adjudicación».

- «Declaración sobre las circunstancias específicas de la/s vivienda/s o local/es, a que se refiere el artículo 9, apartados 4 y 5, de la Orden de ... de de, por la que se crea el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo».

Así, el artículo 9.4 especifica cuáles deben ser las «*circunstancias*» de dichos locales o viviendas a incluir en el certificado por la sociedad cooperativa promotora para el supuesto previsto en el artículo 91 del Reglamento, y el artículo 9.5 aquellas «*circunstancias*» que debe incluir la persona socia titular de los derechos, para el supuesto previsto en el artículo 92 del Reglamento. Entendemos que dichas características (se aconseja el empleo de este término por lo que a continuación se expondrá), tal y como se enumeran en el artículo 9.4 y 5, deberían incluirse en el anexo III, sin perjuicio de que entre la documentación a aportar se siga requiriendo el certificado o la declaración en los términos expuestos *supra*.

A este respecto, la inclusión de estas características en el anexo III entendemos que facilitaría la elaboración del listado de las personas solicitantes adecuadas, sin perjuicio de que dicha información se pueda justificar, en su caso, con la documentación adjunta, evitando posibles renunciadas justificadas conforme a lo previsto en el artículo 8.2.e), segundo párrafo.

Finalmente, en relación con los apartados 4 y 5, se aconseja el empleo del término «característica» (en lugar de «*circunstancias*») por ser el empleado en el resto del texto (véanse, entre otros, artículos 8.2 y 10, así como el apartado 3 del anexo I), ya que lo que se intenta es «emparejar» las características incluidas en la solicitud por las personas inscritas, con las características de las promociones o de los locales y viviendas para cuya transmisión las personas legitimadas solicitan el listado, obteniendo de esta forma un listado lo más adecuado posible a las viviendas o locales que se pretenden transmitir, consiguiendo con ello que se produzcan el menor número posible de renunciadas justificadas.

- Artículo 10. Tramitación y resolución.

Lo previsto en el apartado 1 viene regulado en el artículo 93.5, segundo párrafo, del Reglamento, por lo que consideramos adecuado que se cite dicho artículo en el proyecto.

En el segundo párrafo del apartado 2, sugerimos que, a efectos clarificadores, donde dice: «[...] en su defecto [...]», se dijese: «[...] en defecto de dicha confirmación o renuncia [...]».

Por lo que se refiere al apartado 4, en el mismo se determina que, si pasado un mes desde la solicitud del listado, la sociedad cooperativa promotora o la persona socia titular de los derechos sobre las viviendas o locales no hubieran recibido el listado, podrán transmitir las viviendas libremente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 91 y 92 del Reglamento. No obstante, se advierte que, en dichos artículos se establece lo siguiente:

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 18/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



«Artículo 91. Operaciones con terceras personas

[...] 3. La Consejería competente en materia de sociedades cooperativas elaborará un listado de personas solicitantes de viviendas o locales en régimen cooperativo, al que la entidad deberá acudir si transcurrido un mes desde el último ofrecimiento, ningún socio o socia expectante ha hecho uso de su derecho de preferente adquisición. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto por la normativa reguladora de viviendas de protección oficial.

De entre estas personas solicitantes y por orden de antigüedad en la inscripción, se seleccionarán, en la forma prevista en el artículo 93, regulador del Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, aquéllas cuya solicitud coincida con las características de la vivienda o local del que se pretende la transmisión de derechos y que cumplan, en su caso, los requisitos específicos de adjudicación.

4. Podrá efectuarse la enajenación, cesión de su uso y disfrute o arrendamiento a terceras personas cuando, cumplidos los anteriores requisitos y en el plazo de un mes desde el último ofrecimiento del listado, queden aún viviendas o locales por asignar, en un máximo de un cincuenta por ciento del total de viviendas o locales promovidos por la cooperativa o la sección.

5. Si la sociedad cooperativa realizara operaciones con terceras personas prescindiendo de lo previsto en los apartados anteriores, cualquier socio o socia expectante o, en su defecto, incluida en el listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo, podrá ejercitar el derecho de retracto, debiendo reembolsar a la persona compradora la cantidad desembolsada incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local, además de los gastos a que se refiere el número segundo del artículo 1518 del Código Civil. El reembolso a la persona compradora de los gastos a que se refiere el número primero del mencionado artículo del Código Civil corresponderá a la sociedad cooperativa [...].»

«Artículo 92. Transmisión de derechos

1. En las sociedades cooperativas de viviendas, la persona socia que pretenda transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos sociales o por los convenios con entidades públicas o privadas, desde la fecha en que pudo ser ocupado efectivamente la vivienda o local, deberá ofrecerlo, en la forma y plazos previstos para las operaciones con terceras personas, a los socios y socias expectantes o, en su defecto, acudir al listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo previsto en el artículo siguiente.

2. Si ninguna de las personas socias expectantes hubiera hecho uso de su derecho de preferente adquisición y no se hallaran solicitantes en el citado listado en el plazo de un mes desde el último ofrecimiento del listado, la persona socia podrá transmitir libremente sus derechos a terceras personas, si bien deberá poner a disposición del órgano de administración

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 19/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de la entidad el diez por ciento del eventual incremento entre el precio de adquisición y el acordado con terceras personas.

El órgano de administración acordará imputar dicho importe al Fondo de Reserva Obligatorio o a la disminución del precio de las viviendas o locales, a menos que los estatutos reserven esta facultad a la Asamblea General.

3. Si el socio o socia transmitiera a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o local, sin cumplir lo previsto en los anteriores apartados, se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo anterior respecto de las operaciones con terceras personas, debiendo entenderse que las referencias realizadas en el citado apartado a la sociedad cooperativa lo son, en este caso, a la persona socia que incumplió lo dispuesto en el presente artículo [...].»

No se contempla en dicha normativa la transmisión libre de las viviendas o locales por el incumplimiento de la administración del plazo de un mes para la remisión del listado solicitado, por lo que entendemos que la previsión contenida en el texto excede de la regulación expuesta.

En este sentido, acudimos a la observación efectuada por el Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, en el Informe n.º 57/2023, referido al analizar el artículo 6, del siguiente tenor:

«[...] Esto supone cercenar la eficacia de la propia existencia del registro ya que en caso de que incumplan el plazo legalmente impuesto para la remisión de la relación de demandantes se puede vender de forma libre las viviendas, privando a los mismos, cumplidores de sus obligaciones respecto al registro, de los derechos que la inscripción les ofrece.

A mayor abundamiento, esta regulación se aparta de lo recogido en el artículo 93, 5 del decreto 123/2014, que este proyecto de Orden viene a desarrollar, que de ninguna forma prevé que el incumplimiento del plazo de un mes para la remisión de la relación de demandantes permita la venta de las viviendas libremente.

Este Consejo considera que debe instarse el cumplimiento de los plazos por parte de la administración, y el incumplimiento de los mismos no puede tener como resultado la pérdida de oportunidades, sino de derecho, de los ciudadanos que sí han cumplido con los requisitos exigidos por la norma».

El órgano directivo proponente no acepta esta observación con el siguiente argumento:

«En esta regulación entran en juego dos aspectos igualmente importantes, por un lado la posibilidad de que una persona mediante la inscripción en este Registro pueda acceder a una vivienda o local en régimen cooperativo, pero por otro el derecho de la sociedad cooperativa promotora o persona socia titular de derechos a poder vender el inmueble en cuestión. El plazo de un mes previsto para la remisión del listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo se prevé mas que suficiente, sobre todo si se tiene en cuenta la configuración íntegramente electrónica del Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, la simplificación de la carga documental de las personas solicitantes, mediante el uso de formularios simplificados, que incluyen declaraciones responsables, y la

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 20/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



necesidad de relacionarse electrónicamente con el Registro cuando sean interesadas las personas jurídicas, sin perjuicio de que, cuando se trate de personas físicas, la opción preferente de relación sea también esta. Lo anterior permitirá una mayor eficiencia del Registro que, a su vez, supondrá una actuación eficaz del mismo. Por otra parte, parece más coherente con el régimen actual del silencio administrativo la opción elegida, puesto que la transmisión de derechos sobre los bienes afectados se encuentra sometido, conforme a lo previsto en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado mediante el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, a un régimen de prelación obligatorio, en el que se incluye el citado listado, antes de poder acceder a una venta libre de esos bienes. Con respecto a la consideración realizada sobre que el régimen de este apartado se separa del artículo 93.5 del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, no es algo que compartamos puesto que lo que se ordena con este apartado son las consecuencias del transcurso del plazo para remitir el listado citado anteriormente, algo que forma parte del desarrollo normativo que corresponde implementar a esta Orden, conforme a lo previsto en su artículo 1.1».

Si bien compartimos la argumentación del órgano directivo proponente respecto a los dos aspectos que entran en juego, el derecho de las personas solicitantes inscritas en el Registro y el derecho de la sociedad cooperativa o de la persona socia, no es menos cierto que no se justifica priorizar el derecho de la sociedad cooperativa o de la persona socia respecto al de la persona inscrita. Consideramos que de la propia argumentación del órgano directivo se deriva que el plazo de un mes para remitir el listado es suficiente para un cumplimiento efectivo del mismo por parte de la administración, por lo que permitir que ese incumplimiento por parte de dicha administración determine la posibilidad de la transmisión libre de las viviendas o locales, no previsto expresamente en la normativa, podría considerarse que excede de la citada regulación.

Además, no podemos obviar que, según los artículos 91.5 y 92.3, arriba transcritos, la transmisión libre de las viviendas o locales, prescindiendo de lo previsto en dichos artículos (que, reiteramos, no recogen como supuesto la no remisión del listado en el plazo de un mes) acarrea unas consecuencias para la sociedad cooperativa o para la persona socia (ejercicio del derecho de retracto y la consiguiente indemnización a la persona compradora) que deberían tenerse en cuenta precisamente en el juego de intereses al que alude el órgano proponente.

No obstante, es cierto que debería preverse qué ocurriría en el supuesto de incumplimiento del plazo por parte de la administración, en el bien entendido que la inacción de la administración no puede repercutir negativamente en la persona solicitante del listado. Así, por analogía, podemos acudir a la solución prevista en este sentido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que en su artículo 11 establece:

«[...] 6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 sin que la persona promotora haya recibido la relación de personas seleccionadas, comunicará esta circunstancia a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro la emisión de la comunicación.»

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 21/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada podrá adjudicar las viviendas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias [...].».

Finalmente, hemos de tener en cuenta que el artículo 21.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, regula las consecuencias del incumplimiento de la obligación de resolver.

- Artículo 11. Comunicación del resultado.

En el apartado 2 sugerimos que donde dice: «[...] personas facilitadas, conforme al orden priorizado, en el listado [...]», se diga: «[...] personas incluidas, conforme al orden priorizado, en el listado [...]».

- Artículo 12. Acceso y tratamiento de datos.

Tal y como ya expusimos en las consideraciones previas del presente Informe, en el tercer párrafo del apartado 1, se regula la solicitud de la persona promotora de viviendas o locales para obtener los datos de las personas demandantes inscritas, indicando su número, así como el régimen de acceso, la ubicación y tipología de la vivienda o local demandado, al objeto de que dicha promotora adecúe sus promociones a la demanda existente. No obstante, no se ha previsto formulario alguno para ello.

En este sentido, debemos tener en cuenta, tal y como ya manifestó la Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública (en adelante SGAP) en el Informe evacuado en fecha 22 de diciembre de 2023 en relación con el presente proyecto normativo, lo dispuesto en el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, en su artículo 6.3 f), relativo a que la normalización documental es uno de los criterios de reducción de cargas y simplificación documental, y en su artículo 12, que se refiere a los formularios. Si bien el órgano proponente manifiesta en el cuadro de valoración que acepta la propuesta respecto a la creación de formularios, solo se ha creado el formulario previsto en el artículo 11.1 (actual anexo IV). En consecuencia, consideramos que dicha solicitud debería incluirse en un nuevo formulario normalizado.

5.4. A la parte final.

- Disposición adicional tercera. Desarrollo y ejecución.

En la presente disposición adicional no solo se incluye la habilitación para el desarrollo y aplicación de la orden sino también para modificar los anexos. En este sentido, se sugiere que dicha habilitación para la modificación de los anexos se inserte en otra disposición adicional particular al efecto (la tercera, de asumirse la propuesta), en la que debería especificarse que la resolución por la que se modifiquen los anexos habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

- Disposición transitoria única. Sede electrónica.

Reiteramos las observaciones efectuadas al analizar el artículo 5 en relación con la sede electrónica de la Consejería; así, en virtud de dichas observaciones consideramos que no procedería la mención de la

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 22/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



citada sede electrónica, por lo que debería eliminarse dicha referencia y, en consecuencia, la disposición transitoria que estamos analizando.

- Pie de firma.

Deberá incluirse la siguiente frase: «En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica», con anterioridad a la firma. Asimismo, la orden que finalmente sea firmada, deberá recoger al final de la misma, el nombre y los apellidos de la persona titular de la Consejería, además de su cargo, lo cual deberá tenerse especialmente presente en el momento en que dicha orden vaya a ser publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

5.5. A los anexos.

Con el proyecto remitido, como se ha expuesto en el apartado de antecedentes del presente Informe, se han aportado los siguientes anexos:

- Anexo I: «*SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. INSCRIPCIÓN/MODIFICACIÓN/RENOVACIÓN. (Código de Procedimiento 25299)*».
- Anexo II: «*SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. (Código de Procedimiento 25299)*».
- Anexo III: «*SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. LISTADO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA O LOCALES EN RÉGIMEN COOPERATIVO (Código de Procedimiento 25301)*».
- Anexo IV: «*COMUNICACIÓN/SOLICITUD. REGISTRO DE PERSONAS SOLICITANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO. RESULTADO DE LA ADJUDICACIÓN/TRANSMISIÓN. (Código de Procedimiento 25301)*».

En relación con los mismos, se recuerda al órgano directivo solicitante que la adaptación de los formularios debe producirse teniendo en cuenta lo previsto en la Guía de Normalización e Inscripción de Formularios de la Junta de Andalucía (en adelante Guía de Normalización) y en el Decreto 218/2020, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Manual de Diseño Gráfico para su utilización por el Gobierno y la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA extraordinario número 2, de 4 de enero de 2021).

Sin perjuicio de lo anterior, y a salvo de lo que manifieste el Servicio de Organización y Simplificación Administrativa de la SGAP, en el proceso de normalización e inscripción, realizamos las siguientes consideraciones sobre los citados anexos:

Observaciones comunes a los cuatro anexos.

- Apartado 2. NOTIFICACIÓN.

Se observa que no se ha incluido, como así se hace en el modelo c) que figura en el apartado 7.3 de la Guía de Normalización la casilla relativa al teléfono fijo, lo que se manifiesta por si se tratase de una omisión involuntaria.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 23/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Apartado 7 (anexos I y IV) y 4 (anexo II y III). DOCUMENTACIÓN.

Se recomienda numerar los documentos a aportar, como así figuran en los diferentes modelos que se insertan en el apartado 7.9 de la Guía de Normalización y porque, además en el apartado relativo a la documentación de las instrucciones de dice expresamente: «*Cumplimente en los numerales correspondientes qué documentación presenta efectivamente, en caso de hacerlo.*».

Al referirse a los documentos en poder de otras Administraciones Públicas, debería hacerse referencia a «Administración Pública y Órgano» (no a «Consejería/Agencia y Órgano» como figura en los formularios) por ser esta la denominación que figura en todos los modelos del apartado 7.9 de la Guía de Normalización e Inscripción de Formularios de la Junta de Andalucía.

- INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS.

Tal y como puso de manifiesto el Delegado de Protección de Datos de la Consejería, en el informe emitido con fecha 11 de marzo de 2024, con ocasión de la tramitación del presente proyecto, la implementación de esta orden supone la creación de una nueva actividad de tratamiento, denominada «*Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo*», lo que supone una modificación, mediante Resolución, del Registro de Actividades de Tratamiento actualmente aprobado en fecha 23 de octubre de 2023. En este sentido, el texto contenido en el apartado c) debe coincidir con el de la actividad de tratamiento que se apruebe, lo que se manifiesta a los efectos oportunos.

Asimismo, deberá revisarse la dirección electrónica que figura al final de este cuadro, por cuanto se comprueba que la misma no es correcta, salvo error de apreciación, lo que se pone de manifiesto al objeto de que se revise y actualice dicha dirección electrónica, debiendo estar operativa a la publicación de la disposición.

Observaciones al anexo I. Solicitud de inscripción/ modificación/ renovación.

- Apartado 3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA O LOCAL QUE SOLICITA.

Nos planteamos si no sería conveniente indicar en este apartado el precio, o al menos un rango de precios, de la vivienda o local solicitado, más aún teniendo en cuenta que en el artículo 9.4, relativo a la solicitud del listado, entre las características que deben incluirse de las viviendas o locales ofertados se encuentra el «*Precio previsto de los distintos componentes de la promoción*».

- Apartado 4. ESPECIFICACIONES EN CASO DE ENTIDAD SOLICITANTE.

Debería adecuarse la terminología empleada en este apartado tanto al artículo 4 de la orden como al artículo 87 del Reglamento; así:

- En relación con el título de este apartado, hemos de poner de manifiesto que en dichos artículos se emplea el término «*personas jurídicas*» y no «*entidad*».

- Respecto a la causa justificativa, no se hace referencia al adjetivo «*social*» al referirse a función.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 24/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Las personas físicas para las que se precisa alojamiento deberán formar parte o prestar servicios por cuenta de la persona jurídica solicitante, lo que, a nuestro criterio, debería especificarse en el formulario. Por otro lado, se observa que no figura entre la documentación a aportar ninguna justificación del hecho de que las personas que se relacionan cumplan esta circunstancia, lo que se manifiesta a los efectos oportunos.

- Apartado 5. DECLARACIÓN.

Entendemos que el título del apartado debería ser «DECLARACIONES» por ser dos las declaraciones que contiene y venir así en el apartado 7.6 de la Guía de Normalización. En el mismo sentido deberá modificarse el apartado 5 de las Instrucciones de este formulario.

- Apartado 7. DOCUMENTACIÓN.

Se observa una errata en el formulario, de modo que donde dice: «Y en el caso de haberme opuesto a su consulta en el apartado 5», debería decir (el resaltado es nuestro): «Y en el caso de haberme opuesto a su consulta en el apartado 6».

- Apartado 8. SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA.

El título de este apartado debería ser: «DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA» y, asimismo, debería incluirse junto al término «DECLARA» la frase «bajo su expresa responsabilidad». Estas observaciones se efectúan no solo por ser esta la terminología empleada en el apartado 7.10 de la Guía de Normalización, sino porque es el utilizado en el resto de los formularios. En este sentido, debería modificarse también el título del apartado 8 de las instrucciones del formulario.

- INSTRUCCIONES RELATIVAS A LA CUMPLIMENTACIÓN DEL PRESENTE FORMULARIO.

Se recuerda al órgano directivo proponente que en el apartado 4 debe cumplimentar la fecha de la orden, lo que se manifiesta también respecto al apartado 4 de las instrucciones del anexo III.

Por otro lado, se advierte que la dirección electrónica que figura al final de las instrucciones relativa al directorio común de unidades orgánicas no es correcta, debiendo ser <https://ws024.juntadeandalucia.es/ae/directoriocomundeunidadesorganicas>, como así figura en el anexo III, debiendo corregirse la dirección también en el anexo II y IV.

Observaciones al anexo III. Listado de personas solicitantes de vivienda o locales en régimen cooperativo.

Respecto al título del anexo, el término vivienda debería insertarse en plural.

Por otro lado, reiteramos las manifestaciones vertidas en el presente Informe al analizar el artículo 9, en relación con la inclusión de las características mencionadas en dicho artículo en un apartado del presente anexo, considerando con ello que se facilitarían la elaboración del listado de las personas solicitantes adecuadas, sin perjuicio de que dicha información se pueda justificar, en su caso, con la documentación adjunta a que se refiere el apartado 4 del presente anexo, evitando posibles renunciadas justificadas conforme a lo previsto en el artículo 8.2.e), segundo párrafo.

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 25/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Igualmente, se reitera la conveniencia de numerar la documentación del apartado 4, más aún en el presente supuesto en que el apartado 4 de las instrucciones hace referencia a «*los documentos señalados en las opciones 3 y 4*».

Finalmente, y por lo que respecta a la documentación de presentación obligatoria, a que se refiere el apartado 4 de las instrucciones, entendemos que también debería hacerse referencia a la declaración que incluya las características de las viviendas o locales, en los términos previstos en el artículo 9.4 y 5 de la orden.

Es todo cuanto cabe informar por este Servicio, sin perjuicio de mejor criterio fundado en Derecho o criterio técnico especializado por razón de la materia.

EL JEFE DE SERVICIO DE LEGISLACIÓN Y RECURSOS

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Rodrigo Revere Iglesias

María Elena Lobillo Chacón

RODRIGO REVERE IGLESIAS		26/06/2024	PÁGINA 26/26
MARIA ELENA LOBILLO CHACON			
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	