

**ACTA DE INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES SOBRE
EL “ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA”**

En Sevilla, a **30 de septiembre de 2024**, la Secretaria General del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, D^a. Yolanda Sáez Cuevas, con la asistencia técnica del Director del Departamento de Gabinete Técnico y Comisiones de Trabajo de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, D. Juan Manuel Fernández Priego, y del técnico del referido Departamento, D. José Jesús Pérez Álvarez, comprobado que se ha seguido el procedimiento establecido en el Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme al Acuerdo de delegación de funciones adoptado por el Pleno del Consejo el 11 de octubre de 2011, y analizadas las observaciones planteadas, ACUERDA emitir el siguiente Informe:

“INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el borrador de anteproyecto de Ley citado, formula las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES

El Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante, EAA), en su artículo 92.2.a), establece que los municipios andaluces tienen competencias propias, en los términos que determinen las leyes, sobre la “Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial”.

Asimismo, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante, LAULA), concreta esta competencia en su artículo 9, denominado “Competencias municipales”, en el apartado 2:

“2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.”.

Por todo ello, en la Exposición de Motivos de la norma debería hacerse mención a las competencias propias municipales, contenidas en el artículo 9.2 de la LAULA.

En este sentido, se destaca que apreciándose, en el anteproyecto de ley, un refuerzo del papel de los Gobiernos Locales en materia de vivienda, potenciando su capacidad para impulsar

políticas locales de acceso a la vivienda, regeneración urbana y control de la vivienda protegida, se detecta, igualmente, que este fortalecimiento de funciones viene acompañado de una mayor intervención de la administración autonómica en los distintos ámbitos de decisión, expandiendo el concepto de coordinación hasta el punto de limitar la capacidad de desarrollo de políticas propias, en el ámbito de sus competencias, de los Gobiernos Locales andaluces, en especial en el ámbito de la rehabilitación y la regeneración urbana.

Sin perjuicio de lo anteriormente manifestado, se aprecia el esfuerzo de flexibilización, en el proyecto de ley, en relación a determinados aspectos urbanísticos, que contribuirán a facilitar la construcción de viviendas y la consecución, por tanto, de este objetivo común a las dos administraciones.

Por otro lado, se aprecia el riesgo de conflicto competencial debido a la concurrencia de responsabilidades en diferentes ámbitos, como la planificación urbana o la potestad sancionadora. En concreto, se aprecia una mayor exigencia de ajuste de los planes municipales de vivienda y suelo al Plan Andaluz de Vivienda, que puede verse como una limitación de la autonomía local, así como el intervencionismo que supone la introducción de la figura de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

También se aprecia una mayor intervención autonómica en el control del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida, con supervisión de la información disponible y exigencias respecto a las fórmulas de gestión, incluyendo el uso obligatorio de un único “sistema informático de coordinación de los Registros Municipales”, establecido por la administración autonómica, y que se podría entender mejor, desde el punto de vista de la autonomía local, si se ofreciera como instrumento voluntario en el marco de la cooperación interadministrativa. El mismo argumento se puede esgrimir para otros instrumentos proyectados por la administración autonómica en los que se debe incentivar la participación local y contemplarse desde la voluntariedad.

Por otro lado, y a propósito de la incidencia económica que supondría algunas de las medidas contempladas en el presente anteproyecto de ley, se debe traer a colación el artículo 25 de la LAULA, que establece de forma clara que:

“En el caso de que la Comunidad Autónoma de Andalucía asigne a las entidades locales servicios o funciones que entrañen nuevos gastos o la ampliación de los ya existentes, **acordará simultáneamente la dotación de los recursos económicos para hacer frente a las nuevas cargas financieras.**”.

La asignación de nuevas competencias a los Gobiernos locales andaluces es algo que se reconoce en el propio anteproyecto de ley (Exposición de Motivos, apartado III, tercer párrafo):

“Para ello la Ley define las Administraciones competentes en materia de vivienda, desarrolla las competencias autonómicas y **se atribuyen nuevas competencias a los Ayuntamientos en aras del principio de autonomía.**”.

Tanto el EAA como la LAULA prevén que, una vez garantizado el núcleo competencial propio de los municipios (art. 92 EAA y art. 9 LAULA), estas competencias propias y mínimas

puedan ser ampliadas por ley sectorial. Asimismo, se pueden transferir o delegar competencias autonómicas, cumpliendo los requisitos establecidos tanto en el EAA como en la LAULA.

En estos supuestos, el artículo 192.7 del EAA es claro al establecer que “Cualquier atribución de competencias irá acompañada de la asignación de recursos suficientes.”.

En dicha línea, el artículo 17 de la LAULA establece que “...podrán ser transferidas a los municipios competencias propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante ley, que, en todo caso, determinará los recursos financieros para su ejercicio y los medios personales, materiales y económicos, ...”.

No procedería, por tanto, ninguna asignación de funciones o prestación de nuevos servicios por parte de las Entidades Locales, desde la legislación sectorial, que no se ajustara a los requerimientos y configuración establecidos por el Estatuto de Autonomía y la LAULA y la no atención de estas observaciones podría afectar a su validez.

En esta línea, se debe mencionar la obligación, entre otras, establecida en el anteproyecto de ley para los ayuntamientos, de poner en funcionamiento las Unidades Municipales de Asesoramiento en Materia de Desahucios (artículo 45), sin tener en cuenta, además de lo expuesto sobre la necesaria financiación de nuevas atribuciones, el denominado “principio de diferenciación”. Igual consideración merece la asignación de competencias sancionadoras, en materia de vivienda, a los Ayuntamientos (artículo 108).

A este respecto, el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo añade un nuevo apartado al artículo 25 de la LRBRL, en el que se introduce, en el régimen local básico, el principio de diferenciación en la atribución de competencias a los municipios, entendido este como “ponderación específica de la capacidad de gestión de la entidad local” (preámbulo, apartado VIII).

Así, el nuevo artículo 25.6 de la LRBRL establece lo siguiente:

“Con carácter previo a la atribución de competencias a los municipios, de acuerdo con el principio de diferenciación, deberá realizarse una ponderación específica de la capacidad de gestión de la entidad local, dejando constancia de tal ponderación en la motivación del instrumento jurídico que realice la atribución competencial, ya sea en su parte expositiva o en la memoria justificativa correspondiente”.

Dicho principio ya venía recogido en la LAULA (art. 16.2).

En consecuencia, se establece la obligatoriedad de ponderar la capacidad real de gestión de los diferentes municipios con carácter previo a la atribución a estos de competencias.

OBSERVACIONES PARTICULARES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Apartado III, tercer párrafo, inciso final, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Para ello la Ley define y desarrolla las competencias autonómicas y se establece la posibilidad de transferir o delegar a los Ayuntamientos nuevas competencias en aras del principio de autonomía. Para ello, previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, se determinará mediante Ley las competencias transferidas, los recursos financieros para su ejercicio así como los medios personales.”.

Justificación

Se incurre en varias contradicciones con la LAULA: el principio de diferenciación que en ella se recoge. La ausencia de medios financieros, materiales y/o personales. También se modifica el art.9.2., añadiéndose nuevas competencias.

Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía

Art. 7.3 Las competencias de la Comunidad Autónoma podrán transferirse o delegarse a las entidades locales en los términos previstos en la sección 4.ª de este capítulo.

Sección 4.ª Transferencia y delegación de competencias

Artículo 16.2 Las instituciones jurídicas de la transferencia y delegación de competencias servirán al principio de diferenciación y vendrán fundamentadas en cada caso por las distintas características demográficas, geográficas, funcionales, organizativas, de dimensión y capacidad de gestión de los distintos entes locales.

Art.17.1. A iniciativa del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, podrán ser transferidas a los municipios competencias propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante ley, que, en todo caso, determinará los recursos financieros para su ejercicio y los medios personales, materiales y económicos, de acuerdo con los principios de legalidad, responsabilidad, transparencia y lealtad institucional. Mediante decreto de transferencia del Consejo de Gobierno, previa negociación con los municipios afectados, se concretará el traspaso de bienes, recursos y medios para el ejercicio de las competencias transferidas.

ARTÍCULO 1

En el Apartado 2, letra a), se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“a) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y **transferir** competencias a las

Administraciones Locales en esta materia. **Para ello, previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, se determinará mediante Ley las competencias transferidas, los recursos financieros para su ejercicio así como los medios personales.**”.

Justificación

Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía

Art. 7.3 Las competencias de la Comunidad Autónoma podrán transferirse o delegarse a las entidades locales en los términos previstos en la sección 4.^a de este capítulo.

Sección 4.^a Transferencia y delegación de competencias

Artículo 16.2 Las instituciones jurídicas de la transferencia y delegación de competencias servirán al principio de diferenciación y vendrán fundamentadas en cada caso por las distintas características demográficas, geográficas, funcionales, organizativas, de dimensión y capacidad de gestión de los distintos entes locales.

Art.17.1. A iniciativa del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, podrán ser transferidas a los municipios competencias propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante ley, que, en todo caso, determinará los recursos financieros para su ejercicio y los medios personales, materiales y económicos, de acuerdo con los principios de legalidad, responsabilidad, transparencia y lealtad institucional. Mediante decreto de transferencia del Consejo de Gobierno, previa negociación con los municipios afectados, se concretará el traspaso de bienes, recursos y medios para el ejercicio de las competencias transferidas.

ARTÍCULO 5

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Las competencias en materia de vivienda en Andalucía corresponden a la Comunidad Autónoma y a los municipios, que la ejercerán de forma coordinada, de conformidad con lo previsto en **la Ley de transferencia de competencias previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales**, en las normas que regulan el régimen local y en el marco de la legislación estatal de aplicación.”.

Justificación

Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía

Art. 7.3 Las competencias de la Comunidad Autónoma podrán transferirse o delegarse a las entidades locales en los términos previstos en la sección 4.^a de este capítulo.

Sección 4.^a Transferencia y delegación de competencias

Artículo 16.2. Las instituciones jurídicas de la transferencia y delegación de competencias servirán al principio de diferenciación y vendrán fundamentadas en cada caso por las distintas características demográficas, geográficas, funcionales, organizativas, de dimensión y capacidad de gestión de los distintos entes locales.

Art.17.1. A iniciativa del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, podrán ser transferidas a los municipios competencias propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante ley, que, en todo caso, determinará los recursos financieros para su ejercicio y los medios personales, materiales y económicos, de acuerdo con los principios de legalidad, responsabilidad, transparencia y lealtad institucional. Mediante decreto de transferencia del Consejo de Gobierno, previa negociación con los municipios afectados, se concretará el traspaso de bienes, recursos y medios para el ejercicio de las competencias transferidas.

ARTÍCULO 7

En el Apartado 1, se propone la **supresión** de la letra h):

“h) Potestad sancionadora en materia de vivienda en los términos establecidos en la presente Ley”.

Justificación

Nueva competencia no incluida en el art.9.2 de la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía*.

Art. 7.3 Las competencias de la Comunidad Autónoma podrán transferirse o delegarse a las entidades locales en los términos previstos en la sección 4.^a de este capítulo.

Sección 4.^a Transferencia y delegación de competencias

Artículo 16.2 Las instituciones jurídicas de la transferencia y delegación de competencias servirán al principio de diferenciación y vendrán fundamentadas en cada caso por las distintas características demográficas, geográficas, funcionales, organizativas, de dimensión y capacidad de gestión de los distintos entes locales.

Art.17.1. A iniciativa del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, podrán ser transferidas a los municipios competencias propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante ley, que, en todo caso, determinará los recursos financieros para su ejercicio y los medios personales, materiales y económicos, de acuerdo con los principios de legalidad, responsabilidad, transparencia y lealtad institucional. Mediante decreto de transferencia del Consejo de Gobierno, previa negociación con los municipios afectados, se concretará el traspaso de bienes, recursos y medios para el ejercicio de las competencias transferidas.

En el Apartado 2, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Todo ello sin perjuicio de las competencias que se asuman por las Diputaciones Provinciales en el ejercicio de las funciones que tienen atribuidas por la legislación vigente. **En especial, la asistencia a los municipios en la elaboración de sus Planes Municipales de Vivienda.**”.

Justificación

El Plan Municipal de Vivienda se configura como el instrumento básico y necesario para la política local de viviendas. Por ello, resulta necesario que se refuerce el papel que pueden desempeñar las Diputaciones en la elaboración de estos planes, prestando asesoramiento y apoyo técnico a los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 8

En el Apartado 3, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, **los Gobiernos Locales**, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.”.

Justificación

Los Gobiernos Locales ya tienen otorgadas competencias en materia de vivienda por lo que deben estar representados

Art.9.2 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía

2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

ARTÍCULO 10

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos

disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. Esta Bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma. **Los suelos que integren la Bolsa se incluirán a petición o previa conformidad de su titular.**”.

Justificación

No parece adecuado que un instrumento que se ubica en la colaboración público-privada pueda tener un carácter coactivo o de imposición.

En el apartado 4 se aclara que los suelos de titularidad privada se incluirán a solicitud de las personas interesadas. Ello parece implicar que para las parcelas de titularidad pública es obligatorio, lo que no queda nada claro en la regulación. En este caso, no debería regularse en sede de colaboración público-privada.

ARTÍCULO 11

En el Apartado 1, letra e), se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“e) Programas de Alquiler Seguro para los promotores de viviendas en alquiler, que compensen los posibles impagos de rentas, mediante la aplicación de las ayudas al alquiler de vivienda provenientes de Planes de Vivienda o mediante la aplicación de recursos públicos del Patrimonio Público de Suelo, **cuando lo permita la legislación estatal y autonómica reguladora de estos patrimonios.**”.

Justificación

Según la doctrina constitucional contenida en las SSTC 61/1997, de 20 de marzo, y 141/2014, de 11 de septiembre, compete al Estado, ex art. 141.1 CE, determinar el destino de los bienes del patrimonio público de suelo obtenidos mediante cesión obligatoria, y también el destino de los ingresos obtenidos por la enajenación de los terrenos obtenidos por cesión.

En consecuencia no puede determinar la Comunidad Autónoma un destino distinto para estos ingresos al previsto en la legislación estatal básica.

ARTÍCULO 16

En el Apartado 3, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los Planes Municipales **actualmente** vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de cada Plan Andaluz que se apruebe.”.

Justificación

Es una norma de futuro no una disposición transitoria. Por tanto, sobra el adverbio “actualmente”, debiendo referirse a los planes que estén vigentes en cada momento que se apruebe un Plan Andaluz.

ARTÍCULO 18

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“La Consejería competente en materia de vivienda, podrá redactar planes de ámbito supramunicipal **a solicitud de los municipios interesados**, en ámbitos territoriales donde se considere procedente el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, con el objetivo de establecer directrices y coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.”.

Justificación

No resulta muy compatible con la autonomía local imponer a un municipio una concreta política de vivienda a través de un plan autonómico. Esta regulación deja sin capacidad de actuación a los municipios, ya que no se exige que hayan incumplido plazos o que hayan vulnerado sus obligaciones. Por ello se propone que sea a iniciativa municipal (en su defecto, que se regule una actuación autonómica ante la inactividad municipal).

ARTÍCULO 19

En el Apartado 2, se propone la **adición** de los parámetros indicados:

“Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda (**deben añadirse los parámetros o principios que debe respetar la persona titular de la Consejería**).”.

Justificación

Tal como está redactado el precepto estamos ante un caso de remisión en blanco al reglamento o deslegalización de la materia, ya que no se fija ningún límite o marco al órgano al que se habilita.

ARTÍCULO 22

En el Apartado 4, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Para la ejecución de los suelos dotacionales públicos **podrán utilizarse los entes instrumentales pertenecientes al sector público local en la forma prevista en la legislación de régimen local. También** podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.”.

Justificación

Es común que los municipios tengan sus propios entes instrumentales, fundamentalmente sociedades mercantiles locales, para ejecutar sus políticas de vivienda. Por ello consideramos adecuado que la Ley recoja esta realidad y posibilite que las actuaciones en suelos dotacionales se ejecuten a través de estos entes.

ARTÍCULO 35

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, deberá incluir subvenciones, o actuaciones conveniadas con propietarios, **públicos o privados**, e inquilinos, así como con comunidades de propietarios o entidades de conservación, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.”.

Justificación

Con esta adición se pretende dejar claro y manifiesto que los propietarios públicos también podrán acceder a este tipo de ayudas en los términos que fije el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

ARTÍCULO 37

En el Apartado 3, se propone la **adición** de un **inciso final** del siguiente tenor:

“También podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.”.

Justificación

Los Ayuntamientos pueden tener entes instrumentales, singularmente sociedades mercantiles, para llevar a efecto su política de vivienda. En estos casos consideramos que la norma debe reconocer esta realidad y posibilitar que se utilice este instrumento para gestionar las ayudas.

El silencio de la norma posibilita posteriormente interpretaciones restrictivas en el sentido de que no está permitida la gestión por las sociedades municipales de vivienda al no venir expresamente previsto.

En el Apartado 4, primer párrafo, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“La delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales se aprobará mediante Acuerdo ~~de la Corporación Municipal~~ **del órgano municipal competente**, previo trámite de información pública e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo. En el Acuerdo de aprobación de la delimitación se definirá su periodo de vigencia.”.

Justificación

La Corporación municipal es una realidad formal que no alude a ningún órgano (Pleno, Alcalde o Junta de Gobierno Local). Por ello, y porque es una materia básica la definición de las competencias de los órganos municipales, consideramos más adecuado que la norma se remita al órgano competente conforme a la legislación de régimen local.

ARTÍCULO 45

En el Apartado 1, se propone la **adición** de un **inciso final** del siguiente tenor:

“También podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.”.

Justificación

Los Ayuntamientos pueden tener entes instrumentales, singularmente sociedades mercantiles, para llevar a efecto su política de vivienda. En estos casos consideramos que la norma debe reconocer esta realidad y posibilitar que se utilice este instrumento para gestionar las ayudas.

El silencio de la norma posibilita posteriormente interpretaciones restrictivas en el sentido de que no está permitida la gestión por las sociedades municipales de vivienda al no venir expresamente previsto.

En el Apartado 2, se propone la **supresión** del texto en su integridad.

“2. Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por el Sistema Andaluz de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje de su provincia.”.

Justificación

Se considera incompatible con la autonomía local la constitución de unidades administrativas municipales que sigan “directrices y recomendaciones” emanadas de órganos administrativos autonómicos.

ARTÍCULO 54

En el Apartado 2, letra f), se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“f) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las siguientes excepciones:

- Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
- Que opten a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing.
- Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
- Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, **discapacidad por causa de movilidad reducida, discapacidad sensorial, discapacidad visual por causa de invidencia** o a una situación de dependencia sobrevenida.”.

Justificación

-Derecho real de goce o disfrute como situación que impide ser destinatario de una vivienda protegida. La vigente regulación - artículo 4.2 de Ley 13/2005 o Ley andaluza de vivienda, y art. 5.3 del Decreto 149/2006 o Reglamento andaluz de vivienda – añade el carácter VITALICIO de este derecho real, de manera que toda aquella persona que no ostenta este derecho vitaliciamente o hasta su muerte, tiene la opción de poder acceder o ser destinatario de una vivienda protegida (por supuesto, previo cumplimiento de los requisitos exigidos).

La redacción del artículo 54.2 f) omite este término, reduciendo el número de destinatarios de una vivienda protegida, entendiendo que si una persona reside en una vivienda libre o protegida en calidad de arrendatario de la misma, no puede acceder a la compra o alquiler de vivienda protegida (a salvo de la excepciones que se contemplan en el propio apartado para situaciones muy bien definidas).

-Respecto a personas con DISCAPACIDAD desde el punto de vista de vivienda protegida, como motivo excepcional para poder acceder a una, la realidad social que nos rodea demuestra que es preciso ampliar a otros tipos de discapacidades, concretamente la sensorial y la visual (invidentes), por supuesto debidamente reconocida y certificada por la Consejería

competente de la Administración autonómica correspondiente. Por ejemplo, a una persona invidente, puede sobrevenirle la necesidad de cambiar a una vivienda adaptada dadas sus circunstancias limitantes, y sin embargo, solo se contempla a estos efectos que tratamos los casos de discapacidad con movilidad reducida.

ARTÍCULO 60

En el Apartado 3, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“3. Con la finalidad de poder realizar una planificación que atienda a las demandas reales existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda desarrollará un sistema informático para dar soporte a los Registros Municipales que ~~será de obligado uso para~~ **que podrá ser usado por** los Ayuntamientos y entidades dependientes de los mismos, ~~y donde estos volcarán~~ **para volcar** periódicamente los datos **que correspondan a su ámbito de gestión**, ~~que se determinen reglamentariamente. El incumplimiento por los Ayuntamientos de sus obligaciones podrá dar lugar a penalización en el acceso a las ayudas de los Planes en materia de vivienda o a la imposición de sanciones al Ayuntamiento y a la adopción de las medidas que se establezcan en la presente Ley, y las normas que la desarrollen.”.~~

Justificación

El artículo 23 de la Ley 1/2010, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dice textualmente que *“La Administración de la Junta de Andalucía establecerá, en la forma que se determine reglamentariamente, un sistema de ayudas a los ayuntamientos para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida”.*

No se puede obligar a los Municipios a que usen la herramienta o sistema informático que determine exclusivamente la Junta de Andalucía, en lugar del que el propio Municipio decida más conveniente en cuanto a la gestión. Porque cuestión distinta a la de ofrecer o posibilitar un sistema de ayudas – que el Municipio elige si solicitarla o no - es la de imponer un programa o aplicación informática.

Esto enlaza directamente con la capacidad de autorganización que poseen las Entidades Locales Territoriales en el ejercicio de sus facultades y competencias propias o exclusivas que le son inherentes por mandato constitucional (artículo 142), y su desarrollo normativo mediante la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del régimen Local.

Esta capacidad de autorganización es libremente determinada por cada Municipio porque así lo habilita y garantiza la Constitución. Por lo que cada Ayuntamiento podrá gestionar sus Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas de acuerdo a sus peculiaridades geográficas, económicas, sociales, número de habitantes, en definitiva en función de las necesidades de sus habitantes.

Es obligado el respeto al sistema de gestión que cada Municipio considere conveniente de acuerdo con sus medios materiales y personales, así como a su capacidad de autogestión, con el objeto final de poder ofrecer a los ciudadanos un servicio público eficaz que culmine en posibilitar el acceso a una futura adjudicación de vivienda.

Lo contrario, desembocaría en una clara intromisión competencial de la Administración Autonómica en el marco competencial y de gestión de la Administración Local, en este caso en el de los Municipios andaluces, lo que, en esencia se traduce como una violación del principio de autonomía local, constitucionalmente reconocido en el artículo 142, o dicho de forma más coloquial, la no aceptación por parte de la Junta de Andalucía de que la relación entre ambas Administraciones se basa en el principio de colaboración y reciprocidad, y no en el principio de jerarquía.

Como solución más respetuosa con la autonomía local y la capacidad de autoorganización de nuestros Municipios, y para poner en valor la herramienta informática diseñada por la administración autonómica, se propone una redacción que establezca su posible uso voluntario por los Gobiernos Locales, lo que en definitiva facilitará su mejor implantación.

ARTÍCULO 61

En el Apartado 2, letra f), se propone la **supresión** del texto en su integridad.

Justificación

El proceso de selección de los demandantes de vivienda protegida, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos y baremación que se haya determinado en cada Municipio, debe continuar siendo una competencia exclusivamente municipal. De lo contrario se ponen en peligro los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, dejando en manos de intereses meramente privados (por ejemplo en el caso de empresas promotoras, entidades financieras, fondos de inversión, etc...) el ejercicio de una competencia municipal regulada expresamente en la normativa y constitucionalmente garantizada.

“Desplazar” una competencia propia de los Municipios, que solo a ellos pertenece, a sujetos privados, que se deben a intereses económicos particulares, conlleva fácilmente a la violación del principio de seguridad jurídica – esencial en todo procedimiento administrativo -, así como a provocar situaciones no deseadas que debilitan la eficacia, además, de los principios de concurrencia e igualdad, aunque sea posteriormente objeto de desarrollo reglamentario.

Pues bajo el aparente sano motivo de descargar de trabajo y aliviar trámites burocráticos ralentizadores (que no cabe duda que para todos es beneficioso, si solo fuera eso) se está facilitando por la Administración autonómica la intromisión de un agente privado (persona física o jurídica) en el ámbito competencial municipal; cosa que no corresponde siquiera a las Comunidades Autónomas, sino en su caso al Estado, que es el único que ostenta la competencia exclusiva de establecer las bases que han de regir en el ámbito y régimen local; lo que se materializa en la ley estatal 7/1985, de 2 de abril reguladora de las bases del régimen local. Esta ley, además de suponer la primera ley en materia local aprobada tras nuestra Constitución, supuso un antes y un después en el importante papel que desempeñan las Entidades Locales

Territoriales, superándose el sistema jurídico preconstitucional basado en la imposición de tareas y funciones a los Ayuntamientos desde la mera obediencia y sumisión a los intereses de otras Administraciones de ámbito superior.

ARTÍCULO 82

En el Apartado 1, primer párrafo, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“El derecho de adquisición preferente podrá ejercerse por la Consejería competente en materia de vivienda, o por el Ayuntamiento **o las entidades públicas que dependan de los mismos** en los siguientes supuestos de primeras adjudicaciones.”.

Justificación

En coherencia con el artículo 81 que permite a estas entidades que ejerzan los derechos de adquisición preferente.

ARTÍCULO 83

En el Apartado 2, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“En los supuestos de segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse tanto por la Administración de la Junta de Andalucía como por los Ayuntamientos **o las entidades públicas que dependan de los mismos**, en los términos previstos en esta ley. En el caso de que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía quieran ejercitar el derecho de adquisición preferente prevalecerá el del Ayuntamiento.”.

Justificación

Reiterando los argumentos expuestos en enmiendas anteriores. Los Ayuntamientos pueden ejercer su política de vivienda a través de entes instrumentales, singularmente sociedades de capital íntegramente municipal. Por ello resulta necesario que esta realidad tenga cobertura legal que permita una actuación más eficaz. Así ahorramos un doble procedimiento: la obtención por el Ayuntamiento de la vivienda mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y un segundo procedimiento para poner la vivienda, vía cesión, a disposición del ente instrumental (aumentando además los costes fiscales).

ARTÍCULO 86

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“~~El sector público~~ **La Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos** podrá constituir, sobre suelos patrimoniales de su titularidad, derechos de superficie, usufructo o cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas, para la construcción y gestión, por éstos, de vivienda protegida o asequible, en régimen de alquiler.”.

Justificación

Se introduce en este artículo el concepto sector público, que no es el que viene siendo utilizado a lo largo del articulado, y que puede dar lugar a confusión. Por ejemplo, todos estos entes forman parte del sector público local (art. 2 R.D. 420/2017) y no parece que sean adecuados para constituir los derechos a que se refiere este artículo:

- e) Las fundaciones del sector público dependientes de la Entidad Local.
- f) Los fondos carentes de personalidad jurídica cuya dotación se efectúe mayoritariamente desde los Presupuestos Generales de la Entidad Local.
- g) Los consorcios dotados de personalidad jurídica propia adscritos a la Entidad Local de conformidad con la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- h) Las entidades con o sin personalidad jurídica distintas a las mencionadas en los apartados anteriores con participación total o mayoritaria de la Entidad Local.

ARTÍCULO 108

En el Apartado 1, se detecta la siguiente **errata**:

“Corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, a excepción de las que se atribuyen a los Ayuntamientos expresamente en el apartado 3 del presente artículo, y las previstas en el ~~artículo 103, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y 105, apartados 2.d) y 3.v)~~, que se establecen como compartidas entre la administración autonómica y la administración local.”.

Justificación

Los artículos que se citan no se corresponden con el contenido del precepto.

En el Apartado 3, se detecta la siguiente **errata**:

“La competencia para imponer las sanciones en materia de vivienda en general que se regula en el artículo 103, apartados 3. a) b) y c) y 4. a) y c) y en materia de vivienda protegida que se

regulan en el artículo 105, apartado 3. a), m) n) o) p) y q), de la presente Ley, le corresponde a los Ayuntamientos.”.

Justificación

Los artículos que se citan no se corresponden con el contenido del precepto.

Asimismo, se anexan las Observaciones particulares formuladas por D. Francisco Rodríguez García, Alcalde de Dos Hermanas y miembro de este Consejo, y se acuerda trasladar las Observaciones particulares recibidas de D. Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla y miembro del Grupo de Trabajo de Consumo y Comercio de la FAMP.”.

LA SECRETARIA GENERAL

Yolanda Sáez Cuevas.