

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

10-17/PL-000001, Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Envío a la Comisión de Fomento y Vivienda

Apertura del plazo de quince días hábiles a partir de su publicación, para la presentación de enmiendas a la totalidad

Sesión de la Mesa del Parlamento de 19 de abril de 2017

Orden de publicación de 21 de abril de 2017

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

La Mesa del Parlamento, en sesión celebrada el 19 de abril de 2017, de conformidad con lo previsto en el artículo 109.2 del Reglamento de la Cámara, ha acordado ordenar la publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía*, del Proyecto de Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (número de expediente 10-17/PL-000001), su envío a la Comisión de Fomento y Vivienda y la apertura del plazo de presentación de enmiendas a la totalidad.

Con arreglo a lo previsto en el art. 110 del Reglamento del Parlamento de Andalucía, los grupos parlamentarios, mediante escrito dirigido a la Mesa de la Comisión antes mencionada, disponen de un plazo de quince días hábiles, para la presentación de enmiendas a la totalidad al precitado Proyecto de Ley, contados a partir de la fecha de su publicación.

Sevilla, 20 de abril de 2017.

P.D. El letrado mayor del Parlamento de Andalucía,
Javier Pardo Falcón.

PROYECTO DE LEY POR LA QUE SE ESTABLECE EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN DESAHUCIOS DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA, MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA, Y SE MODIFICA LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en la reforma aprobada por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, recoge el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios conforme a los artículos 25, 37 y 56 del mismo, concretando el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Uno y otro texto configuran el marco de actuaciones de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, en una senda marcada en el Derecho Internacional por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, y el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 19 de diciembre de 1966.

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

La presente ley viene a complementar la medidas adoptadas en el ámbito estatal para contribuir a aliviar la situación de los deudores hipotecarios, debiéndose hacer mención concreta a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que supuso la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentran en una situación de especial riesgo de exclusión, plazo que fue ampliado por idéntico tiempo mediante la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.^ª y 18.^ª de la Constitución.

II

La presente Ley modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la modificación

atiende a la responsabilidad de los poderes públicos de adoptar medidas que mitiguen las consecuencias desfavorables del actual escenario de ejecuciones hipotecarias para los grupos sociales más desfavorecidos. Para ello, se añade un nuevo título IX, que regula el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago, a fin de proceder al alquiler social de las mismas, adjudicándose las viviendas procedentes del ejercicio de estos derechos conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto, incrementándose además con ello el parque de viviendas vinculado a políticas sociales.

A tal fin, se establece la posibilidad de que la Administración delimite los supuestos de aplicación en el Plan Autonómico de Vivienda que, atendiendo a la tipología de las viviendas así como a las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o de la dación en pago, se sujeten a los derechos de tanteo y retracto este tipo de transmisiones forzosas. Tanteo y retracto que, en congruencia con el espíritu de esta reforma legislativa, queda restringido a viviendas de una tipología acorde con los objetivos asignados y que se ejerce en beneficio de personas con condiciones socioeconómicas de especial vulnerabilidad.

La regulación de dichos tanteo y retracto legal es respetuosa con la competencia exclusiva del Estado en materia procesal, puesto que se ejerce después de la adjudicación o después del lanzamiento de las personas, ocupantes en caso de que este último sea necesario.

III

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

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

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

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

cuyo deber consiste en cumplir el destino de tales viviendas como domicilio, a través de su ocupación por terceros, personas físicas.

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

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

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

«TÍTULO IX

Los derechos de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de viviendas

CAPÍTULO I

Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 72. Competencia y ámbito de aplicación.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, mediante la correspondiente delegación de competencias, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de adquisiciones de viviendas con ocasión de una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía, y el derecho de retracto en las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria. Las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Asimismo se excluye el ejercicio de dichos derechos durante la vigencia de la suspensión de lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Las ejecuciones comprendidas en el apartado anterior incluyen la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas de jurisdicción voluntaria, todas ellas para realizar el pago de deudas garantizadas con hipoteca.

En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11ª y 13ª de la Constitución.

2. Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, conforme dispone el artículo 79. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede libre de la garantía hipotecaria o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda.

3. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente capítulo, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

4. A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos recogidos en el artículo 79.2, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en esta ley podrá recaer sobre cualquier vivienda, siendo compatible con otros derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación vigente al servicio de las políticas de vivienda, y estando limitados por las disponibilidades presupuestarias existentes. En caso de concurrencia de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de los mismos por otras Administraciones o personas excluirá la aplicación de los derechos regulados en esta Ley.

Artículo 73. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago

1. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería con competencia en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.

2. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la citada Consejería la comunicación con el contenido previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o comunicación electrónica conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a la citada Consejería, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso en el que no se hubiese realizado la comunicación a la que se refiere el apartado 1, que dicha comunicación fuese incompleta o defectuosa, o que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las anunciadas, la mencionada Consejería podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o, en su defecto, desde que la Consejería tuviera conocimiento fehaciente por cualquier medio de todos los elementos y condiciones de la transmisión.

5. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de tanteo, notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.

En caso de ejercicio del derecho de retracto, el acuerdo tendrá el contenido señalado en el artículo 74.4.

6. En los supuestos en que la Consejería con competencia en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo, comunicará esta circunstancia a la persona

titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicta el acuerdo.

Artículo 74. Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda ejercerá el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo 78 y, en defecto de esta, desde que tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión.

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

3. Producida la notificación de la transmisión o el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda, la Consejería notificará al rematante el día de inicio del plazo recogido en el apartado 1.

4. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de retracto, notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

5. En los supuestos en que la Consejería con competencia en materia de vivienda acuerde no ejercitar el derecho de retracto a que se refiere este artículo, comunicará esta circunstancia a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicta el acuerdo.

Artículo 75. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las notarias y los notarios, para elevar a escritura pública las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72, y sujetas, por tanto, a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por la persona adquirente las comunicaciones a la Consejería competente respecto de la oferta del negocio jurídico traslativo, con los requisitos señalados en los artículos 73 y 78, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente, deberán comunicar a la citada Consejería la transmisión realizada, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la transmisión.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en los

artículos 73, 75.1 y 75.2, con los requisitos exigidos en el mismo, a efectos del cumplimiento de los requisitos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente Título.

Artículo 76. Precio de la adquisición.

En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

Artículo 77. Formalización.

1. La Consejería que ejercite los derechos de tanteo y retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en los artículos 73.2, 73.4 y 74.1, ante las notarias y los notarios, manifestando su voluntad de adquirir la vivienda o viviendas, depositando el precio conforme a lo recogido en el artículo 76.1, y requiriendo a las notarias y los notarios para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura, que habrá de ser en el plazo de los sesenta días naturales siguientes al requerimiento, y para que comunique los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída o interesada en adquirir mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, así como a la persona o entidad titular de la vivienda a transmitir.

2. En el día y hora comunicados por las notarias y los notarios, se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

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

Artículo 78. Notificación de transmisión.

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo trasladarán a la Consejería con competencia en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquellas. Igualmente habrán de trasladar a la citada Consejería copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.

2. Los Registros de la Propiedad comunicarán a dicha Consejería el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, o, en su caso, de la escritura pública de la subasta notarial.

3. Las notarías que formalicen actos de transmisión de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo procedentes de pago de deuda con garantía hipotecaria, o de ejecución extrajudicial, trasladarán a la mencionada Consejería copia de tales actos.

4. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán realizarse en un plazo no superior a treinta días naturales contados a partir de la fecha en que se produzcan los actos previstos en los apartados 1 al 3.

CAPÍTULO II

Delimitación

Artículo 79. Concepto y objetivos.

1. A efectos del cumplimiento de los derechos de tanteo y retracto regulados en este Título, la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo delimitará los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, o mediante dación de pago de deuda con garantía hipotecaria, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será coincidente con la vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales supuestos, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

Para el ejercicio de ambos derechos se requerirá, en el caso de retracto, que la transmisión se haya producido durante la vigencia del correspondiente Plan y, en el caso de tanteo, que la oferta del negocio jurídico traslativo se comunique a la Administración durante la citada vigencia. Todo ello con independencia de que el ejercicio efectivo de tales derechos tenga lugar tras perder vigencia el Plan que determine los supuestos de aplicación, siempre y cuando los procedimientos para el ejercicio de tanteo y retracto se encuentren iniciados mediante el correspondiente acuerdo de inicio con fecha anterior a la pérdida de su vigencia.

2. Los objetivos de esta delimitación son:

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

b) Configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad conforme a la normativa estatal o autonómica, no definida en el apartado anterior.

Artículo 80. Delimitación de los supuestos de aplicación

1. La delimitación de los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que deberá concretar la tipología de viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

2. La Consejería con competencia en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía y al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación del tanteo y retracto contenidas en el Plan Autonómico de Vivienda en el plazo de quince días desde la publicación del mismo, a efectos de las comunicaciones recogidas en el artículo 78.

3. La citada Consejería comunicará a los Ayuntamientos la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto sobre las que se pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar la cesión del ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas Administraciones.

CAPÍTULO III

Adjudicación de las viviendas

Artículo 81. Destino de las viviendas adquiridas.

1. Las viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en este título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos requisitos serán especificados en función del concreto objetivo que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 79, es el que constituye la causa del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

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

3. La adjudicación de las viviendas procedentes del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto.»

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

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

UNO. El párrafo *f)* del artículo 19 queda con la siguiente redacción:

«*f)* El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida u ocupante autorizado de la misma, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente.»

DOS. Se añade un párrafo *i)* al artículo 19 con la siguiente redacción:

«*i)* La falta de autorización, visado o comunicación de los documentos públicos o privados que, con carácter preceptivo, hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida.»

TRES. El párrafo *a)* del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

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

CUATRO. El párrafo e) del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«e) El incumplimiento, por persona distinta de la destinataria u ocupante autorizado de la vivienda protegida, de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, y, en todo caso dedicarla a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de la misma o el que conforme a la legislación urbanística deban tener.

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

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

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

Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

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

Disposición adicional primera. *Aplicación del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en esta Ley será de aplicación a las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, o mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición adicional segunda. *Convenios de colaboración*

La Consejería competente en materia de vivienda suscribirá los correspondientes convenios de colaboración a los efectos de garantizar el deber de comunicación de los órganos judiciales recogido en el artículo 78.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Disposición transitoria única.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 72.2, 79 y 80, en tanto no se proceda a delimitar, mediante la correspondiente programación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en

esta Ley, estos últimos podrán ejercitarse con respecto a aquellos inmuebles que reúnan las características propias de vivienda protegida que, en virtud de tal ejercicio, vayan a destinarse a personas incluidas en los grupos de especial protección contemplados en el vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, salvo las disposiciones de carácter sancionador, que entrarán en vigor a los seis meses desde su publicación.
