



**GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO
- ADELANTE ANDALUCÍA**

A LA MESA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Grupo Parlamentario Mixto – Adelante Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 172, 123 y siguientes del Reglamento de la Cámara presenta la siguiente:

PROPOSICIÓN DE LEY DE DERECHO A LA VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda es un derecho humano que está consagrado en la Constitución en su artículo 47 y en el Estatuto de Autonomía para Andalucía en su artículo 25, en los que se explicita que su acceso debe ser en condiciones de dignidad y de forma adecuada, por lo que los poderes públicos deben hacerlo efectivo, no solo como mandato jurídico, sino desde las convicciones éticas y sociales. Ahora bien, dicho derecho no viene a concretarse en un derecho subjetivo por lo que es menester ahondar en el desarrollo legislativo y sentar las bases para hacerlo efectivo, desde la complejidad que el asunto conlleva dado que las circunstancias de los individuos son muy diversas. La escalada de los precios de la compraventa y el alquiler de vivienda en Andalucía supone un límite al ejercicio efectivo de este derecho a una parte significativa de la ciudadanía.

La crisis de la vivienda es una crisis global que se agrava particularmente tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis que comenzó en el año 2008 y se recrudece en la actualidad con una reconfiguración del mercado de la vivienda que empieza a afectar a los inquilinos e inquilinas. Asimismo la situación de la vivienda y el acceso en condiciones de dignidad tiene unas características propias en Andalucía influenciada por la precariedad laboral, los bajos salarios, un modelo extractivista y la influencia de la turistificación, fundamental para entender las particularidades de la crisis de vivienda en las grandes ciudades, áreas metropolitanas y la costa andaluza.

El acceso, el uso y la distribución de la vivienda debería atender a la necesidad y no ser un sujeto de mercantilización y especulación, por lo que adecuar una legislación específica a su estatus de derecho fundamental de la ciudadanía es una obligación que debe asumir la administración andaluza.

II

El alquiler de la vivienda es una de los mecanismos imprescindibles para asegurar el acceso a este derecho por parte de la ciudadanía. La propiedad de la vivienda no puede ser de ninguna forma una condición directa para el uso efectivo de este derecho.

El precio del alquiler ha sufrido una escalada sin precedentes durante el primer cuarto del siglo XXI, especialmente tras la pandemia y con la reactivación de la especulación en el mercado de la vivienda. En Andalucía el precio del alquiler durante el año 2024 ha experimentado una subida de un 10,5% de media, subida que es significativamente superior en las capitales de provincia, en las ciudades más pobladas y en las áreas metropolitanas.

La subida del precio del alquiler contrasta con una subida de los salarios en Andalucía que, durante el pasado año, apenas alcanzó un 2,7%, lo que en la práctica se traduce en mayores dificultades para acceder a una vivienda en régimen de alquiler en nuestro país. Es imprescindible que la administración andaluza haga un uso efectivo de sus competencias en materia de vivienda para limitar la escala de los precios de un derecho ciudadano como es el objeto de esta Ley de forma que transite en un cumplimiento efectivo del Estatuto de Autonomía para Andalucía en esta materia.

La proliferación de vivienda turística condiciona según todos los indicadores y estudios la oferta de vivienda en alquiler. Las políticas destinadas a la turistificación de Andalucía tienen una traducción evidente en un aumento sin precedentes en la especulación de vivienda que significa la conversión de su uso en objeto de negocio de alquiler turístico. La compra de grandes cantidades de vivienda por parte de grandes empresas, fondos de inversión y grandes masas de capital, en muchas ocasiones con un origen fuera de Andalucía, condicionan el mercado y cercenan la oferta de vivienda en alquiler. Además esta práctica guarda una relación directa de con la escalada de los precios.

Ciudades como Málaga o Sevilla son los máximos exponentes de la reducción de la oferta de vivienda en alquiler y el aumento de los precios de la vivienda en alquiler disponible, patrón que se repite en el resto de grandes ciudades y áreas metropolitanas de Andalucía. Durante 2024 el precio del alquiler en la ciudad de Huelva ha aumentado un 13,4%, en Málaga un 11,4, en Sevilla un 9,5% y en Córdoba y Jaén un 9,1%. Estos datos contrastan con la ya mencionada escasa subida media de los sueldos en Andalucía. El fenómeno de la escalada de precios de la vivienda, si bien se manifiesta de forma evidente en entornos urbanos, también tiene una especificidad en el medio rural andaluz. La proliferación del turismo rural ha traído consigo a su vez la proliferación del alquiler turístico en los pueblos y zonas rurales de forma que el mercado del alquiler en estas comarcas es absolutamente insuficiente para que la ciudadanía pueda tener acceso.

Los datos facilitados para el año 2024 se multiplican si se observa este fenómeno con perspectiva. En la última década el precio del alquiler ha subido en torno al 41% según los datos más conservadores. Las consecuencias son evidentes: sólo un 15% de los jóvenes pueden emanciparse y se han producido más de 50.000 desalojos forzosos en los últimos diez años.

El Banco de España, una entidad entroncada en el sistema y que en ningún caso puede considerarse subversiva, indica que la vivienda no debe superar el 30% de los salarios de un ciudadano. La media de lo que un ciudadano dedica a la vivienda en el conjunto del estado está en torno al 50%, dato que en Andalucía es aún mayor.

III

La ciudadanía de Andalucía debe conocer sus derechos y las administraciones deben velar por un acceso efectivo a la información para poder ejercerlos. La protección de los inquilinos e inquilinas ante la especulación con la vivienda es uno de los objetivos fundamentales de esta ley.

Las grandes multinacionales que especulan con la vivienda, los fondos buitres y los grandes capitales son los denominados “grandes tenedores” de vivienda en Andalucía. Las particularidades de este grupo conllevan un acceso ilimitado no sólo a la información, también a la práctica de la ingeniería jurídica y judicial para poder alcanzar sus fines en detrimento de la ciudadanía que cuenta con recursos muy limitados. Esta ley pretende servir de apoyo y referencia también para los inquilinos e inquilinas.

La puesta en marcha efectiva de una oficina que preste servicios en pro de la ciudadanía para preservar sus derechos es una obligación de la administración si se quiere asegurar de forma efectiva el acceso a este derecho. En muchas ocasiones el inquilino no encuentra el apoyo necesario de las administraciones frente a los grandes propietarios, que tal y como se refiere con anterioridad, tienen acceso a todo tipo de información y asesoramiento. La puesta en marcha de la oficina de apoyo al inquilino debe ser otra de las prioridades de la administración.

IV

El Estado Español es el estado de Unión Europea que más condenas ha recibido del Comité de derechos económicos, sociales y culturales de Naciones Unidas por vulnerar el derecho a la vivienda, instando esta institución supranacional a actuar legislativamente de forma efectiva para redireccionar la situación del mercado de la vivienda y el acceso efectivo a este derecho por parte de la ciudadanía.

Sólo el 1,6% de la vivienda en el Estado está dedicada a vivienda social, lo que contrasta con el dato medio de los países de la Unión Europea que se sitúa en torno al 15%. Esta Ley, sin embargo, no está destinada únicamente a preservar el derecho de

los ciudadanos y las familias más vulnerables, que son las primeras beneficiadas por el cambio de modelo que propone este texto, si no que para que toda la ciudadanía pueda acceder al derecho que tiene reconocido propone un sistema de vivienda en Andalucía radicalmente opuesto al modelo especulativo, hiperturistificado y que expulsa a los vecinos.

Esta Ley se dota de una fuerza formal pero también material para acabar con la proliferación de vivienda vacía, un fenómeno particular por el que los tenedores de vivienda la mantienen sin uso a la espera de una situación proclive para maximizar sus beneficios en la espiral especuladora. Con este texto Andalucía se pone a la vanguardia de la defensa del acceso a la vivienda recogiendo las recomendaciones de los diferentes organismos que han urgido un cambio de modelo de vivienda, a la vez que supera en garantías para la ciudadanía otros textos legislativos en la misma materia tanto a nivel estatal como autonómico que han quedado descafeinados y que en ningún caso avanzaban en un cambio de paradigma necesario y urgente.

ARTICULADO

TÍTULO I, del límite al precio del alquiler

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la limitación de los precios del alquiler.

1. El objeto del presente título es regular los precios del alquiler para la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario y en los que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada Zonas de Mercado Residencial Tensionado.
2. Quedan excluidos de la aplicación de la presente ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento:
 - a) Los suscritos antes del 1 de enero de 2000.
 - b) Los referidos a viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
 - c) Los referidos a viviendas integradas en redes públicas de viviendas destinadas al alquiler social o a cualquiera de las integradas en políticas sociales.
 - d) Los de carácter asistencial.

Artículo 2. Declaración de zonas tensionadas.

La Junta de Andalucía dentro del marco establecido por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, de ámbito estatal, declarará las Zonas de Mercado Residencial Tensionado de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en

sus normativas reguladoras y en el ámbito de sus competencias durante el primer mes de cada año natural.

Artículo 3. Del límite del precio del alquiler

La limitación de la renta derivada de la vivienda arrendada que se encuentre en una zona declarada de mercado residencial tensionado será regulada de forma obligatoria conforme al Índice de Precios de Referencia de Andalucía.

Artículo 4. De la fijación del precio de referencia.

1. El precio de referencia para los contratos de alquiler de vivienda sujetos al límite del precio recogidos en el artículo 1 de la presente ley y sucesivos se establece a partir de los precios de referencia de alquiler de vivienda que determina y publica el departamento de la Junta de Andalucía competente en la materia objeto de esta ley a partir de sus propios datos recogidos en los diferentes registros de fianzas, arrendamientos de fincas urbanas y adicionales que se tienen en cuenta para el cálculo.
2. El precio de referencia vendrá delimitado por la renta media de los residentes en la sección censal de la misma en la que se encuentre la vivienda, siguiendo el principio del destino al alquiler del máximo del 20% de la renta de la unidad familiar.
3. La Consejería competente en materia de vivienda deberá asignar al departamento la elaboración de un reglamento para la elaboración del Índice de Precios de Referencia de la Consejería siguiendo los principios generales contenidos en la presente Ley. En el mismo deberán considerarse las siguientes especificidades en el caso de que concurran, pudiendo exceder el índice original en un máximo del 5% del para una vivienda sin estas características:
 - a) Ascensor.
 - b) Aparcamiento.
 - c) Mobiliario.
 - d) Sistemas de climatización de la vivienda.
 - e) Zonas comunitarias de uso compartido
 - f) Servicios de conserjería, limpieza y otros servicios generales.
4. El contrato de arrendamiento de la vivienda sujeta al régimen de limitación del precio del alquiler regulado por la presente ley debe contener un anexo con el documento que recoge el Índice de Precios del Alquiler de Andalucía, con la información relativa al valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado.
5. El contrato de arrendamiento contendrá el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas regulado por la presente ley, expresado en euros por metro cuadrado.
6. Si, en un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran como precio de referencia, se entiende que ese importe se corresponde con el determinado en el primer apartado del presente artículo.

Artículo 5. Régimen de control y régimen sancionador de aplicación.

El régimen de control y el régimen sancionador de aplicación a los supuestos de incumplimiento de la presente ley son los que determina la legislación vigente en materia general de vivienda.

TÍTULO II, de la eliminación de la vivienda destinada a usos turísticos

Artículo 6. Modificación del artículo 6 del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

El artículo 6 del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 6. Normas para sobre las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística

1. En aquellos municipios que se encuentren dentro de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado quedan prohibidas la expedición de nuevas licencias de viviendas destinadas al alojamiento turístico.
2. Para aquellas licencias de viviendas destinadas al alojamiento turístico que se encuentren actualmente en vigor el ayuntamiento acordará la suspensión de las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico para la totalidad del término municipal. El procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística para la suspensión de las licencias en vigor contará con un plazo máximo de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el registro de turismo de Andalucía.

TÍTULO III, de la expropiación de la vivienda vacía propiedad de grandes tenedores

Artículo 7. Del Registro de Grandes Tenedores de Viviendas Deshabitadas

1. Se crea el Registro de Grandes Tenedores de Vivienda Deshabitada como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas deshabitadas en el que deberán estar inscritos aquellos propietarios con personalidad física o jurídica, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado que posean la titularidad más de cinco viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas

deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Grandes Tenedores de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 8. De la expropiación de las viviendas deshabitadas propiedad de grandes tenedores de vivienda

1. Existirá causa de interés social a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad respecto de las viviendas propiedad de grandes tenedores de vivienda de acuerdo con lo delimitado en el artículo 4 cuando se mantenga deshabitada la vivienda de forma ininterrumpida en el plazo mayor de dieciocho meses desde su declaración en el Registro de Grandes Tenedores de Vivienda Deshabitada , a no ser que la desocupación obedezca a justa causa. Queda excluida de esta causa a efectos de expropiación forzosa la segunda vivienda y/o vivienda de uso temporal vacacional de la persona física o de la unidad familiar.

2. En tales casos, se incoará el oportuno expediente a tramitar por la Consejería competente, con audiencia de los interesados, que se sustanciará en el tiempo máximo de treinta días, a contar desde su incoación, a efectos de acreditar, en su caso, la existencia de la desahabitación prolongada de la vivienda.

3. Finalizada la tramitación del expediente y una vez certificada la deshabitación de la vivienda propiedad de un gran tenedor de forma continuada se declarará la expropiabilidad de la vivienda. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en el capítulo IV del título II de la Ley de Expropiación Forzosa

4. El justiprecio de la vivienda lo determinará la Consejería competente, basándose en el 50% precio en que fue adquirida. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta la variación del índice del coste de la vida y las mejoras autorizadas, o el deterioro sufrido por el uso y el tiempo, sin que en ningún caso, y a los efectos de la nueva venta o adjudicación, pueda elevarse el precio fijado en el justiprecio salvo la incidencia en el tiempo del coste de la vida.

Artículo 9. Del uso de la vivienda expropiada

Las viviendas expropiadas con arreglo a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social de vivienda en régimen de alquiler del parque público de vivienda de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

TÍTULO IV, de los sindicatos de inquilinos e inquilinas como mediadores

Artículo 10. Del reconocimiento de sindicatos y organizaciones por el derecho a la vivienda como entidades para la mediación de conflictos entre arrendatarios y arrendadores

Las personas arrendadoras reconocidas mediante contrato de alquiler podrán agruparse en organizaciones para defender sus derechos con personalidad jurídica propia.

Artículo 11. Del registro de sindicatos y organizaciones por el derecho a la vivienda.

Los sindicatos y organizaciones por el derecho a la vivienda podrán formalizar su personalidad como entidad afecta a esta ley en la Consejería competente en materia de vivienda registrando en la misma el acta de constitución, el Código de Identificación Fiscal y ámbito geográfico de operación.

Artículo 12. De los sindicatos y organizaciones por el derecho a la vivienda como entidades de mediación.

Los arrendadores podrán solicitar ante la Consejería competente un procedimiento de mediación en caso de conflicto con el arrendatario. En el caso de que exista uno o varios sindicatos en el municipio en el que se encuentre la vivienda será esta entidad la que actúe como mediadora.

TÍTULO V, de la creación de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas

Artículo 13. Creación y adscripción.

Se crea la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas, como órgano colegiado adscrito a la Viceconsejería competente en materia de Vivienda, que tiene como finalidad analizar y garantizar la sostenibilidad del mercado del alquiler en Andalucía, así como la protección de los derechos de los inquilinos e inquilinas de viviendas habituales.

La Oficina como entidad de derecho público de la Junta de Andalucía con personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y patrimonio propio para alcanzar sus objetivos.

Artículo 14. Competencias.

Corresponde a la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas, de acuerdo con la normativa vigente las siguientes competencias:

Todas las actuaciones relativas al Registro de Viviendas Deshabitadas que se recogen en el Capítulo II de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y sucesivos.

Emitir informes vinculantes referentes al cumplimiento de la administración autonómica andaluza del fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario.

Administrar y gestionar el parque de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía; las promociones de viviendas con protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que convengan gestionarlas y administrarlas con la Oficina, y la oferta y la puesta en el mercado de alquiler de las viviendas privadas que le sean cedidas para destinarlas al alquiler social.

La publicación de un Registro Público de Arrendatarios Sancionados mediante un informe por lesionar los derechos un/a o varios inquilinos.

Gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con el alquiler de vivienda.

El asesoramiento en materia de derechos y obligaciones a los inquilinos e inquilinas de viviendas con carácter habitual según la legislación estatal y autonómica vigente.

La recogida y registro de denuncias de presuntos incumplimientos por parte de personas físicas o jurídicas que manifiesten la vulneración de uno o varios de los derechos de los inquilinos e inquilinas reconocidos en la legislación vigente.

Emitir informes vinculantes en aquellos casos denunciados por inquilinos o inquilinas que supongan una vulneración de los derechos de los mismos conforme a la legislación autonómica, estatal o comunitaria así como en su caso emitir la propuesta de sanción que debe dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a las personas jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, si procede, la adopción de medidas.

Artículo 15. Informes.

1. Los informes preceptivos a que se refiere el artículo anterior tendrán por objeto evaluar:

En el caso de derivarse de una denuncia por incumplimiento de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en lo referente a los capítulos referidos al Registro de Viviendas Deshabitadas.

La situación en la que se encuentre la vivienda objeto del informe conforme a la legislación vigente.

La propuesta de sanción al propietario de acuerdo con la legislación vigente.

En el caso de que el informe preceptivo tenga por objeto la resolución de una denuncia interpuesta ante la Oficina por un usuario inquilino en la que manifiesta la vulneración de sus derechos.

La situación conforme a la legislación vigente en la que se encuentre el contrato de arrendamiento de la vivienda habitual.

La posible lesión de los derechos del inquilino conforme al primer apartado.

La orientación legal para asegurar la rehabilitación y reparación de los derechos del inquilino lesionados en su caso.

La publicación en el registro público de arrendatarios

2. Los informes serán evacuados a solicitud del usuario inquilino en el plazo de cuarenta días naturales desde la petición o nueva aportación documental de

información relativa a la denuncia de lesión de sus derechos. Este plazo podrá reducirse a la mitad siempre que se justifiquen en la solicitud las razones de urgencia y éstas sean apreciadas por la Oficina. En caso de entender que no concurren estas circunstancias, lo comunicará al denunciante.

El usuario inquilino remitirá la información necesaria a la Oficina, que evacuará su informe sobre la base de la información recibida y la información aportada por el propietario. Si dicha Oficina considera que la información remitida no es suficiente, no es completa o requiriese alguna aclaración se dirigirá a cada una de las partes para que le facilite la información requerida dentro del plazo de diez días naturales.

3. La información que reciba la Oficina deberá ser tratada respetando los límites que rigen el acceso a la información confidencial.

Artículo 16. El Consejo de Administración de la Oficina

El Consejo de Administración, que estará compuesto por:

- La persona titular de la Viceconsejería competente en la materia de vivienda, que la presidirá.
- La persona titular de la Dirección General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).
- La persona titular de la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana
- Un/a Director/a.
- Tres vocales, que serán trabajadores de la Oficina, elegidos por el conjunto del personal.

Artículo 17. Funciones del Consejo de Administración

Corresponden al Consejo de Administración de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas las funciones siguientes:

- a) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Oficina.
- b) Aprobar los contratos programa por parte de la Oficina y aplicar y ejecutar las directrices de actuación que se establecen.
- c) Debatar y aprobar los programas de actuación anual y hacer su seguimiento.
- d) Aprobar el anteproyecto de presupuesto de la Oficina.
- e) Aprobar las cuentas y la memoria anual de la Oficina.
- f) Velar por la consecución de los objetivos asignados a la Oficina y hacer su evaluación.
- g) Aprobar los informes realizados por el personal de la Oficina de acuerdo con el artículo 3 de la presente ley.
- h) Velar por el cumplimiento de los estatutos de la Oficina.
- i) Cumplir todas las que no se atribuyan o se encomienden específicamente a ningún otro órgano.

Artículo 18. El director o directora

1. El director o directora de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas es la persona con la máxima responsabilidad ejecutiva de la misma.

2. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda y una vez escuchado el Consejo de Administración, nombra al director o directora de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas.

3. Corresponden al director o directora de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas las funciones siguientes:

a) Ejercer la máxima responsabilidad ejecutiva de la Oficina.

b) Elaborar el anteproyecto del presupuesto de la Oficina y hacer el seguimiento de su ejecución.

d) Dirigir y coordinar las unidades de la Oficina.

e) Representar legalmente a la Oficina en las relaciones jurídicas sometidas al derecho público, privado y laboral.

f) Autorizar los contratos de la Oficina, en los términos que establece legislación vigente en esta materia.

h) Ejercer la dirección en materia de personal y de política de recursos humanos.

i) Cumplir las que el Consejo de Administración o el presidente o presidenta le encomienden específicamente y las que establezca el Estatuto de la Oficina.

4. El director o directora de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas queda sometido al régimen de dedicación y de incompatibilidades de los altos cargos de la Junta de Andalucía

Artículo 19. El secretario/a.

El secretario o secretaria del Consejo de Administración

1. El secretario o secretaria del Consejo de Administración de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas, que debe tener una titulación superior en derecho, es nombrado por el presidente o presidenta del Consejo, a propuesta del director o directora de la Oficina, de entre el personal de la Consejería competente.

2. El secretario o secretaria del Consejo de Administración de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas cumple las funciones que le asigna el reglamento de régimen interior y, específicamente, las siguientes:

a) Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, con voz y sin voto, y extender las actas correspondientes.

b) Expedir los certificados relativos a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, a petición de cualquiera de sus miembros.

Artículo 20. Funcionamiento.

1. La constitución y funcionamiento de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas se regirá por lo establecido en el Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en la Sección 3ª del

Capítulo II del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en lo que constituya legislación básica.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 89.1.c) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas podrá elaborar sus propias normas de régimen interno.

3. En casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, la persona titular de la presidencia será sustituida en sus funciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y los vocales, conforme a lo establecido en el artículo 94.3 del mismo texto legal.

Asimismo, en caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal que impida la asistencia de la persona titular de la secretaría, ésta será sustituida por la persona que, reuniendo los requisitos establecidos en el articulado, se designe por la persona titular de la presidencia de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas.

Artículo 9. Las delegaciones provinciales de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas

Entrará en funcionamiento una delegación de la Oficina en cada una de las capitales provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía con personal suficiente para ejercer las funciones recogidas en la presente ley.

Artículo 21. Personal

1. El personal de la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas se rige por el derecho laboral, salvo los puestos de trabajo que, con relación a la naturaleza de su contenido, y especialmente si comportan el ejercicio de potestades públicas, queden reservados al personal funcionario público.

2. Pueden ser adscritos a la Oficina Andaluza de Protección de Inquilinos e Inquilinas funcionarios de la Administración de la Junta de Andalucía, o de otras administraciones públicas, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de función pública.

Artículo 22. Publicidad.

1. La Oficina publicará anualmente una memoria de actividad.

2. Los informes emitidos conforme al artículo 3 de esta Ley, así como las instrucciones y criterios de evaluación establecidos por la Oficina serán publicados en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional única.

La Junta de Andalucía aprobará el crédito suficiente para garantizar la ejecución de la presente ley.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final primera. Desarrollo y ejecución.

Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de Vivienda para dictar las disposiciones y realizar cuantas actuaciones sean necesarias en desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía del ejercicio posterior a la aprobación de la presente Ley.

Sevilla, 17 de junio de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Ignacio García Sánchez', written in a cursive style.

José Ignacio García Sánchez

Portavoz