BOLETÍN OFICIAL
DE LAS
CORTES DE ARAGÓN

Número 40
Fascículo 1.º
Año XLIV
Legislatura XII
27 de octubre de 2026

Sumario

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
1.1. PROYECTOS DE LEY
1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Enmiendas a la totalidad y parciales presentadas al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón . 3586

CORTES DE ARAGÓN Parlamento

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
1.1. PROYECTOS DE LEY
1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Enmiendas a la totalidad y parciales presentadas al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de la Comisión de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, en sesión celebrada el día 22 de octubre de 2026, ha admitido a trámite las enmiendas a la totalidad con texto alternativo y enmiendas parciales que a continuación se insertan, presentadas al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón, publicado en el BOCA núm. 33, de 16 de septiembre de 2026.

Se ordena la publicación de estas enmiendas en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1 del Reglamento de la Cámara.

Zaragoza, 22 de octubre de 2026.

La Presidenta de las Cortes
MARÍA NAVARRO VISCASILLAS

ENMIENDA A LA TOTALIDAD PRESENTADA POR EL G.P. CHUNTA ARAGONESISTA

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario de CHA, al amparo de lo establecido en virtud de establecido en el artículo 164 del Reglamento, presenta la siguiente enmienda a la totalidad al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón, con el siguiente texto alternativo.

En el Palacio de la Aljafería a 9 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

Proyecto de Ley de vivienda de Aragón

ÍNDICE

Exposición de motivos
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales y organización administrativa.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Artículo 1. Objeto.
Artículo 2. Garantía del derecho a una vivienda digna.
Artículo 3. Principios rectores.
Artículo 4. Fines de las políticas públicas de vivienda.
Artículo 5. Servicios de interés general.
Artículo 6. Acción pública.
Artículo 7. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.
Artículo 8. Definiciones.
Capítulo II. Organización administrativa y competencias.
Artículo 9. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.
Artículo 10. Competencias de los municipios.
Artículo 11. Coordinación de actuaciones y cooperación entre entidades.
Capítulo III. Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda
Artículo 12. Acción de las Administraciones públicas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.
Capítulo IV. Planificación y programación.
Artículo 14. Principios de la actividad de planificación en materia de vivienda.
Artículo 15. El Plan de Vivienda de Aragón.
Artículo 16. Marco normativo de las subvenciones en materia de vivienda.
Artículo 17. El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón.
Artículo 18. El Foro de la Vivienda de Aragón.
TITULO I. Parques públicos de vivienda.
Artículo 19. Concepto y finalidad.

Artículo 20. Financiación.
Artículo 21. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.
Artículo 22. Destino de los parques públicos de vivienda.
TITULO II. Disposiciones en materia de suelo.
Capítulo I. Medidas sobre patrimonio público de suelo.
Artículo 23. Constitución de patrimonio público del suelo.
Artículo 24. Enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo.
Artículo 25. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social, mediante la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.
Capítulo II. Disponibilidad de suelo para vivienda protegida.
Artículo 26. Reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas.
Artículo 27. El valor del suelo destinado a vivienda protegida.
Artículo 28. Declaración de interés social en materia de suelo.
TITULO III. Sistema de información integrado de vivienda.
Capítulo I. Sistema público de información.
Artículo 29. Objeto de la información.
Artículo 30. Transparencia y acceso a la información.
Capítulo II. El Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Artículo 31. Objeto y funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Artículo 32. Naturaleza y organización del Observatorio de la Vivienda de Aragón.
TÍTULO IV. Estatuto jurídico del usuario de vivienda.
Capítulo I. Derechos básicos del usuario de vivienda.
Artículo 33. Derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda.
Artículo 34. Deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda.
Artículo 35. Principios básicos de la oferta de vivienda.
Artículo 36. Información general relativa a la transmisión de viviendas.
Artículo 37. Información para la transmisión de viviendas en construcción.
Artículo 38. Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada.
Artículo 39. Información en el caso de viviendas promovidas por sociedades cooperativas.
Artículo 40. Información para las segundas y posteriores transmisiones de vivienda.
Artículo 41. Información para el arrendamiento de vivienda.
Artículo 42. Publicidad de vivienda protegida.
Artículo 43. Requisitos de los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda.
Artículo 44. Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.
Artículo 45. Información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios.
Capítulo II. Fianzas de arrendamientos y otros contratos de suministros y servicios.
Sección 1.ª Disposiciones Generales.
Artículo 46. Ámbito de aplicación.
Artículo 47. Sujetos obligados a depositar fianza.
Artículo 48. Excepciones a la obligación de depositar fianza.
Artículo 49. Regímenes.
Artículo 50. Fianza en arrendamientos urbanos.
Artículo 51. Determinación y actualización de la fianza.
Artículo 52. Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.
Artículo 53. Obligación del depósito de fianza y plazo.
Artículo 54. Naturaleza del depósito.
Artículo 55. Ingreso fuera de plazo.
Sección 2.ª Régimen General.
Artículo 56. Procedimiento de depósito.
Artículo 57. Devolución de la fianza.
Artículo 58. Cese en régimen general.
Sección 3.ª Régimen Especial Concertado.
Artículo 59. Régimen especial de depósito concertado.
Artículo 60. Sujeción obligatoria.
Artículo 61. Sujeción potestativa.
Artículo 62. Procedimiento.
Artículo 63. Declaración anual.
Artículo 64. Devoluciones.
Artículo 65. Renuncia y exclusiones.
Capítulo III. Resolución extrajudicial de conflictos.
Artículo 66. Fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos.
Artículo 67. Mediación en materia de vivienda.
Artículo 68. Arbitraje en materia de vivienda.
TÍTULO V. Función social de la vivienda.

Capítulo I. Garantía del derecho a una vivienda digna.
Artículo 69. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.
Artículo 70. Derecho a una vivienda digna.
Artículo 71. Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.
Artículo 72. Función social de la vivienda.
Artículo 73. Colaboración con otras Administraciones públicas, entidades financieras y de activos inmobiliarios.
Capítulo II. Programas sociales de vivienda y fomento del alquiler asequible.
Artículo 74. Medidas en materia de programas sociales de vivienda.
Artículo 75. Alquiler asequible.
Artículo 76. Fomento de los programas sociales de vivienda y del alquiler asequible.
Artículo 77. Actuaciones de fomento para promover la función social de las viviendas.
Artículo 78. Alojamientos alternativos.
Artículo 79. Viviendas desocupadas.
Artículo 80. Definición de grandes propietarios de viviendas.
Artículo 81. Definición de vivienda social.
Capítulo III. Medidas en relación con personas en situación de vulnerabilidad.
Artículo 82. Políticas públicas en las situaciones de vulnerabilidad.
Artículo 83. Situación de vulnerabilidad.
Artículo 84. Consideración de la buena fe.
Artículo 85. Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.
Artículo 86. Cooperación con el poder judicial y el Colegio Notarial de Aragón en el caso de situaciones de vulnerabilidad.
Artículo 87. Información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas.
Artículo 88. Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento.
Artículo 89. Fomento de instrumentos que eviten la pérdida de la vivienda o promuevan el acceso a la vivienda social.
Artículo 90. Prestaciones públicas para el abono de la renta de alquiler en caso de riesgo de pérdida de la vivienda.
Artículo 91. Concesión directa de prestaciones económicas y sociales para personas en situación de vulnerabilidad.
Artículo 92. Cesión y uso de viviendas desocupadas.
Artículo 93. Informe de los servicios sociales.
Artículo 94. Viviendas pertenecientes al patrimonio público.
Artículo 95. Red Pública de Vivienda de Aragón.
TÍTULO VI. Calidad de la vivienda y rehabilitación.
Capítulo I. Calidad de la vivienda y de la edificación residencial.
Artículo 96. Concepto de vivienda digna y adecuada
Artículo 97. Calidad de la edificación residencial en Aragón.
Artículo 98. Requisitos funcionales de calidad.
Artículo 99. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
Artículo 100. Requisitos relativos a la sostenibilidad de la edificación.
Artículo 101. Requisitos de habitabilidad de las viviendas.
Artículo 102. Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
Artículo 103. Inhabitabilidad e infravivienda.
Artículo 104. Condiciones de uso adecuado y deber de conservación de los edificios.
Capítulo II. Instrumentos de control: el Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 105. Informe de Evaluación de los Edificios.
Artículo 106. Ámbito de aplicación y obligatoriedad.
Artículo 107. Capacitación para emitir el Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 108. Contenido del Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 109. El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.
Capítulo III. Rehabilitación.
Artículo 110. Objetivos en materia de rehabilitación de edificios.
Artículo 111. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
Artículo 112. Medidas de fomento de la rehabilitación.
Artículo 113. Deber de rehabilitación.
Artículo 114. Medidas de carácter social en materia de rehabilitación.
Artículo 115. Delimitación de áreas urbanas vulnerables.
Artículo 116. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 117. Objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 118. Relación con los programas de rehabilitación urbana y con el planeamiento.
Artículo 119. Evaluación de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 120. Gestión de la rehabilitación.
TÍTULO VII. Régimen general de viviendas protegidas de Aragón.
Capítulo I. Disposiciones generales.
Artículo 121. Concepto.
Artículo 122. Calificación como actuación protegida.
Artículo 123. Tipología de vivienda protegida.

Artículo 124. Identificación de vivienda protegida.
Artículo 125. Titularidad.
Artículo 126. Régimen de cesión de las viviendas.
Artículo 127. Ocupación de las viviendas.
Artículo 128. Régimen legal de protección.
Artículo 129. Régimen legal de las cooperativas y comunidades de bienes.
Artículo 130. Requisitos de los contratos.
Artículo 131. Renta y precio máximos.
Artículo 132. Mejoras.
Artículo 133. Régimen de uso de locales de negocio e inmuebles no sujetos a limitación de precio o renta en un edificio de viviendas protegidas.
Capítulo II. Promoción de vivienda protegida.
Artículo 134. Promotores de viviendas protegidas.
Artículo 135. Utilización de las viviendas protegidas.
Artículo 136. Régimen del suelo en la promoción.
Capítulo III. Registro de vivienda protegida de Aragón.
Artículo 137. El Registro de Vivienda Protegida de Aragón.
Artículo 138. Obligación de inscripción.
Capítulo IV. Acceso a las viviendas protegidas.
Artículo 139. Condiciones de acceso.
Artículo 140. Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.
Artículo 141. Viviendas protegidas en régimen de alquiler.
Artículo 142. Cupos de reserva.
Capítulo V. Transmisión de vivienda protegida.
Artículo 143. Autorizaciones y visados.
Artículo 144. Procedimiento de autorización.
Artículo 145. Procedimiento de visado.
Artículo 146. Excepciones al régimen de autorizaciones y visados.
Artículo 147. Escrituras públicas.
Artículo 148. Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida.
Artículo 149. Derechos de adquisición preferente sobre vivienda protegida.
Artículo 150. Derecho de tanteo sobre vivienda protegida.
Artículo 151. Derecho de retracto sobre vivienda protegida.
Artículo 152. Adquisición preferente a favor de tercero.
Artículo 153. Opción de compra sobre viviendas protegidas de promoción privada.
Artículo 154. Garantías de los procedimientos de adquisición preferente.
Artículo 155. Oferta de compraventa de vivienda, protegida y no protegida.
Capítulo VI. Viviendas que sean propiedad de las Administraciones públicas.
Artículo 156. Régimen jurídico de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas.
Artículo 157. Fórmulas de gestión de las viviendas.
Artículo 158. Programas de regularización del pago de las rentas.
Artículo 159. Prohibición de subarriendos y cesiones de uso.
Artículo 160. Recuperación posesoria y desahucio administrativo.
TÍTULO VIII. Inspección y protección de la legalidad.
Capítulo I. Inspección de vivienda.
Artículo 161. Competencias.
Artículo 162. Facultades de los inspectores de vivienda.
Artículo 163. Obligación de información y colaboración.
Artículo 164. Incoación de diligencias.
Artículo 165. Actas de inspección.
Artículo 166. Funciones de los inspectores de vivienda.
Artículo 167. Obligación de comparecencia.
Artículo 168. Protección de Datos de carácter personal.
Artículo 169. Planificación y programación.
Artículo 170. Plan de Inspección en materia de vivienda.
Capítulo II. Inspección de viviendas desocupadas.
Artículo 171. Indicios de desocupación o de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
Artículo 172. Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas desocupadas.
Artículo 173. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.
Artículo 174. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.
Artículo 175. Instrucción de expedientes en materia de vivienda desocupada.
Artículo 176. Propuesta de resolución.
Capítulo III. Inspección de fianzas de los arrendamientos urbanos y otros contratos.
Artículo 177. Competencia.

Artículo 178. Deber de colaboración.
Artículo 179. Actas de inspección.
Capítulo IV. Protección de la legalidad.
Artículo 180. Protección de la legalidad.
Artículo 181. Medidas provisionales.
Artículo 182. Alcance de las medidas provisionales.
Artículo 183. Legalización de actuaciones, omisiones o usos.
Artículo 184. Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.
TÍTULO IX. Régimen sancionador.
Capítulo I. Responsabilidad.
Artículo 185. Sujetos responsables.
Artículo 186. Circunstancias agravantes de la responsabilidad.
Artículo 187. Circunstancias atenuantes de la responsabilidad.
Artículo 188. Circunstancias mixtas.
Capítulo II. Infracciones y Sanciones.
Artículo 189. Principios generales.
Artículo 190. Infracciones administrativas leves.
Artículo 191. Infracciones administrativas graves.
Artículo 192. Infracciones administrativas muy graves.
Artículo 193. Competencias municipales sobre infracciones y sanciones en materia de calidad en la edificación.
Artículo 194. Concurrencia de infracciones.
Artículo 195. Tipificación e individualidad de sanciones.
Artículo 196. Graduación de sanciones.
Artículo 197. Reconocimiento de la responsabilidad.
Artículo 198. Afectación de las sanciones.
Artículo 199. Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.
Capítulo III. Procedimiento sancionador.
Artículo 200. Competencia para incoar procedimientos y sancionar.
Artículo 201. Acuerdo de iniciación en los procedimientos sancionadores.
Artículo 202. Protección de la identidad de los denunciantes.
Artículo 203. Terminación de los procedimientos sancionadores.
Artículo 204. Medidas cautelares en la resolución de los procedimientos sancionadores.
Capítulo IV. Ejecución.
Artículo 205. Ejecución forzosa.
Artículo 206. Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.
Capítulo V. Prescripción y caducidad.
Artículo 207. Prescripción de infracciones.
Artículo 208. Interrupción de la prescripción de las infracciones.
Artículo 209. Prescripción de las sanciones.
Artículo 210. Interrupción de la prescripción de las sanciones.
Artículo 211. Caducidad del procedimiento.
Disposición adicional primera. Integración de registros.
Disposición adicional segunda. Requisitos funcionales de calidad, accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
Disposición adicional tercera. Habitabilidad, inhabitabilidad e infravivienda.
Disposición adicional cuarta. Alojamientos de trabajadores agropecuarios temporales.
Disposición adicional quinta. Inspección periódica de edificaciones e Informe de Evaluación de Edificios.
Disposición adicional sexta. Referencias de género.
Disposición transitoria primera. El Foro de la Vivienda de Aragón.
Disposición transitoria segunda. Disponibilidad de suelo.
Disposición transitoria tercera. Informe de Evaluación de Edificios.
Disposición transitoria cuarta. Utilización del sistema público de mediación.
Disposición transitoria quinta. Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.
Disposición transitoria sexta. Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.
Disposición transitoria séptima. Actualización de rentas de arrendamientos y precios de otros derechos de uso en viviendas protegidas calificadas antes de esta Ley.
Disposición transitoria octava. Desarrollo reglamentario en materia de vivienda protegida.
Disposición transitoria novena. Registro de vivienda protegida y procedimientos de adjudicación.
Disposición transitoria décima. Régimen transitorio de los procedimientos.
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición final primera. Títulos competenciales.
Disposición final segunda. Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Disposición final tercera. Fianzas de arrendamientos y otros contratos.
Disposición final cuarta. Autorización para el desarrollo reglamentario.
Disposición final quinta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, como elemento indispensable para el desarrollo de la vida en sociedad, espacio de privacidad y de convivencia, es un derecho reconocido en las normas internacionales de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que influye, además, en el posible disfrute de otros de carácter esencial de muy diversa índole, como el derecho a la educación, la sanidad, el trabajo o el ejercicio del derecho de sufragio.

La Declaración Internacional de Derechos Humanos, por la Organización de las Naciones Unidas, supuso una innovación de gran relevancia en la protección de los derechos humanos. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que deriva de esa Declaración, y que fue ratificado por España en 1977, debe considerarse como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada. En él se reconoce «el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia».

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, del año 2007, contiene también una declaración, en el artículo 34, desde la perspectiva de las competencias de esta entidad supraestatal, respecto del derecho de la vivienda, concretándolo en la necesidad de intervención de los poderes públicos en forma de ayudas para la articulación de dicho derecho: «con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales».

En esta línea, el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en el artículo 47 de la Constitución española de 1978, supuso un elemento de gran novedad en los textos constitucionales occidentales. Se incorpora como un principio rector de la política social y económica del Estado y se encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo, vinculando las viviendas y la utilización del suelo con el interés general en la lucha contra la especulación, lo que se anuda a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

Como principio rector, nos encontramos ante un derecho social en sentido estricto, por lo que no confiere a sus titulares, toda la ciudadanía, de forma directa, una acción ejercitable en orden a la consecución del mismo. Es un derecho de configuración legal, que exige los poderes legislativos de nuestro país un esfuerzo en su definición y desarrollo.

El Estatuto de Autonomía de Aragón también se hace eco de la importancia de este derecho cuando su artículo 27 recoge que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a esta en régimen de propiedad o de alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.

Y, para hacer efectivo este derecho, atribuye a la Comunidad Autónoma, en su artículo 71.10.ª, la competencia exclusiva sobre vivienda que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

En ejercicio de esta competencia exclusiva, se han dictado diversas normas parciales y de carácter coyuntural, entre las que destaca la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Esta disposición legal de las Cortes de Aragón supuso un avance notable en la garantía del derecho a una vivienda digna, al establecer unos principios claros relativos al acceso a la vivienda protegida, como instrumento principal de la política de vivienda de la comunidad autónoma.

Posteriormente, las Cortes de Aragón aprobaron la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, que ya abordaba la vivienda desde una perspectiva más amplia que la de la vivienda protegida. Sin embargo, aún seguía siendo una normativa coyuntural.

En estos momentos es necesario seguir avanzando en la articulación de este derecho a la vivienda, ampliando el marco de su definición legal en el territorio de la comunidad autónoma de Aragón, que suponga el desarrollo tanto de la Constitución como del Estatuto de Autonomía, y que no se focalice únicamente en el sector de la vivienda protegida.

En el actual escenario normativo en materia de vivienda, confluyen, por un lado, las normas estatales, algunas de ellas preconstitucionales, pero todavía vigentes y de aplicación, como son las relativas al régimen de las viviendas de protección oficial y otras dictadas en virtud de diversos títulos competenciales otorgados por la Constitución Española al Estado, y, por otro lado, las normas que ha ido aprobando a lo largo de los años la Comunidad Autónoma de Aragón. La normativa existente se caracteriza pues por su dispersión y obsolescencia, y por estar orientada a la consideración de la vivienda como un mero producto y no como un derecho, salvo por lo que respecta a la ya citada Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

II

La situación económica que afecta a España y también a la Comunidad Autónoma de Aragón ha tenido como consecuencia un empeoramiento del nivel de vida de una parte importante de la población, ya que, en nuestra sociedad, el bienestar se liga, en gran medida, a unos ingresos procedentes del trabajo.

El acceso o mantenimiento de la vivienda se ha convertido en una de las preocupaciones más importantes de la sociedad aragonesa que ha visto como la situación laboral de Aragón, especialmente dura para los sectores más vulnerables, ha motivado la imposibilidad de hacer frente a las deudas de los hogares aragoneses y finalizado en numerosos e indeseables desalojos forzosos por impago de alquiler y por ejecución hipotecaria. Cada vez son más los sectores sociales sensibles, tales como jóvenes, personas de la tercera edad, inmigrantes, mujeres víctimas de violencia machista y personas en situación de riesgo, que sufren situaciones de exclusión del derecho de acceso a la vivienda o del mantenimiento de la misma, así como el incremento de las infraviviendas y las viviendas sobreocupadas.

En este contexto, deviene fundamental que la Administración pública aragonesa actúe decididamente para garantizar la efectividad del derecho de disfrute de una vivienda digna y adecuada considerando la importancia del mismo y la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra una parte de nuestra sociedad.

Sin embargo, no es esta una disposición que se dedique únicamente a tomar en consideración tan sólo un sector de la sociedad en la que desarrollamos nuestras vidas, sino que toda la ciudadanía es el sujeto imprescindible de esta Ley.

Por ello, la presente Ley configura un auténtico derecho subjetivo a la vivienda, pudiendo la ciudadanía exigir a los poderes públicos que ese derecho se concrete en el disfrute de una vivienda o en una prestación de carácter económico, y garantizando, además, que aquellos que ya disponen de una vivienda no se vean privados de ella o, si así sucede, encuentren otra vivienda, porque el derecho a la vivienda así lo exige como un elemento para la conservación de la dignidad de cada persona.

En esta línea, no sólo se aborda la cuestión del acceso a la vivienda y la seguridad de su tenencia, sino que también se pretende garantizar la adecuación, accesibilidad y dignidad del parque inmobiliario de Aragón, incorporando en la Ley disposiciones sobre calidad de la edificación y medidas de fomento de la rehabilitación, especialmente de los espacios habitacionales más envejecidos o degradados.

III

La presente Ley persigue un doble objetivo. Por un lado, establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de acceso de todos los residentes en Aragón al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como fortalecer la función social de la vivienda con especial atención a los sectores de población más vulnerables. Por otro, y en aras de la seguridad jurídica, evitar, con la aprobación de una única ley, la profusa dispersión normativa existente en materia de vivienda, completar el actual conjunto normativo sobre el derecho de acceso a la vivienda de carácter parcial y coyuntural y lograr la regulación completa y sistemática de ese derecho.

El Título preliminar, «Disposiciones generales y organización administrativa», contiene el objeto de la norma, los principios rectores que la inspiran y los fines de las políticas públicas de vivienda, las competencias de las Administraciones locales y autonómica, los principios generales de la actuación pública y los instrumentos de ordenación y planificación en materia de vivienda, entre los que se encuentra el Foro de la Vivienda como espacio de debate y participación de los sectores implicados en esta materia.

De forma incontestable, el contenido fundamental de este título, que supone una novedad en nuestro ordenamiento jurídico e informa y orienta el resto de títulos de la Ley, se concreta en la configuración del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, como un derecho subjetivo de toda la ciudadanía con vecindad administrativa en Aragón, de forma que se dé satisfacción a las necesidades habitacionales de estos posibilitando su vida independiente y autónoma, otorgándoles asimismo una acción pública para reclamar su efectividad.

Además, se declara como elemento vertebrador de todo el texto la necesaria función social de la vivienda, que se desarrolla en el título VI, incentivando el destino de aquellas que permanecen desocupadas a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población.

La planificación en materia de vivienda se convierte en esta Ley en un componente imprescindible para el desarrollo correcto y de calidad de la política pública de vivienda, en la línea del mandato de las Cortes de Aragón contenido en la Ley 5/2013, de 20 de junio, de calidad de los Servicios Públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. La presente Ley de vivienda contempla la política de vivienda como un escenario donde el análisis y la reflexión son los antecedentes precisos para la aprobación de las herramientas que definan tanto las estrategias a largo plazo como los planes de vivienda en el corto y medio plazo. A su vez, esta planificación incorporará elementos de seguimiento de la eficacia de las medidas implantadas, en un proceso de constante evaluación y mejora. Dentro de esta estrategia reflexiva, se introducen en este cuerpo legal también algunas disposiciones respecto a las subvenciones, como herramienta del poder público para implementar las distintas líneas de actuación, sobre la base de la experiencia obtenida a lo largo de los años.

El Título I regula los parques públicos de vivienda, uno de los instrumentos esenciales que la Ley diseña para que las Administraciones públicas aragonesas puedan cumplir el mandado estatutario de promover, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso en régimen de alquiler, especialmente en el caso

de las personas jóvenes y colectivos más necesitados, además de contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda.

El Título II, dedicado a las «Disposiciones en materia de suelo», regula aquellos aspectos en ese ámbito que indicen directamente en el derecho a la vivienda, con respeto a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y urbanismo.

Se hace referencia a los patrimonios públicos de suelo, recogiéndose el deber de la Administración autonómica y local para llevar a cabo una intervención pública de forma que se garantice una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas y se incida eficazmente en la formación del precio de éste con la finalidad de evitar la especulación. Asimismo, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de expropiación forzosa.

Como novedad, y en la línea de no focalizar toda la acción pública sobre la vivienda protegida, se introduce una disposición sobre la articulación de la colaboración entre Administraciones públicas y entre éstas y el sector privado, con la finalidad de que se promuevan viviendas de alquiler asequible en el marco del derecho de superficie o concesiones demaniales. Esta disposición persigue implantar modalidades de acceso a la vivienda que no estén engastadas en el tradicional binomio de propiedad de suelo y propiedad de la vivienda.

El Título III lleva por rúbrica «Sistema de Información integrado de vivienda». Se crea, por un lado, un sistema de recogida y explotación de datos, tanto directamente sobre las viviendas y el parque residencial, como sobre todos aquellos extremos que puedan influir en la configuración del derecho la vivienda, tales como la demanda existente, su perfil socio-económico, los suelos disponibles, y otros significativos. A tal fin se prevé la obligación de los diferentes poderes públicos de suministrar la información necesaria, así como la promoción de convenios con los agentes del sector privado con la misma finalidad.

Por otro lado, se contempla la creación, que se hará efectiva mediante la aprobación del Reglamento correspondiente, del Observatorio Aragonés de Vivienda, como el instrumento administrativo que se ocupará tanto de gestionar la recogida de información como su explotación, de forma que resulte útil para la adopción de las políticas públicas en materia de vivienda. Este Observatorio realizará los análisis correspondientes que tendrán posteriormente su reflejo en la definición y aprobación de los instrumentos de planificación de la política de vivienda.

El Título IV, que contiene el «Estatuto jurídico del usuario de vivienda», es uno de los más significativos y novedosos de la Ley, ya que configura de forma concreta en qué consiste el derecho a la vivienda.

Desarrolla de forma pormenorizada el conjunto de derechos de la ciudadanía cuando entra en relación con otros actores que gestionan viviendas, especialmente, el suministro de determinada información con carácter previo a la celebración de un contrato de transmisión o arrendamiento de vivienda, en cualquiera de las fases constructivas de la vivienda, y teniendo en cuenta además los distintos tipos de actores que intervienen en el negocio jurídico. Destaca en este conjunto normativo las disposiciones que persiguen completar la normativa estatal sobre la percepción por parte de las personas compradoras de vivienda de cantidades a cuenta del precio final, que se encuentra recogida en estos momentos en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que ha suscitado algunos conflictos entre las partes, que con la regulación complementaria que se recoge en la presente Ley se tratan de anticipar y corregir.

Asimismo, con la finalidad de evitar situaciones de desigualdad, inferioridad o indefensión de los consumidores por falta de información o transparencia, se prevé el derecho de esa ciudadanía a que se les faciliten explicaciones adecuadas, sencillas y comprensibles sobre los préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda. En este ámbito, la presente Ley recoge disposiciones que se engarzan dentro del margen regulatorio que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, permite a las comunidades autónomas, en tanto en cuanto forman parte del poder público encargado de conseguir que estas disposiciones normativas se cumplan.

Por otro lado, se integra, completa y actualiza la regulación que sobre fianzas de arrendamientos y otros contratos se contenía en la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianza en los arrendamientos urbanos y en determinados contratos de suministro, que queda derogada.

Por último, se regula el uso de los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, garantizando así la efectividad del derecho a la vivienda respecto de aquellas personas que se encuentran en dificultades en el ejercicio de este derecho y, por diversos motivos, económicos o de carácter social, no acuden a la vía judicial. Se incorpora una de las novedades más importantes de la Ley, la obligatoriedad inexcusable de acudir a un sistema de mediación con anterioridad a que se inicie un procedimiento arbitral, judicial o cualquier otro de carácter ejecutivo, en aquellos casos en los que la vivienda objeto de conflicto constituya la residencia habitual del afectado, forzando de esta manera que las partes en conflicto acudan a una tercera persona para que les ayude a obtener por sí mismas un acuerdo satisfactorio, que haga posible que la persona afectada conserve bien la propiedad de la vivienda o bien su uso y disfrute. El articulado permite acudir a cualquier sistema, público o privado, de mediación, salvo en el caso de que una de las partes se encuentre en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, en cuyo caso tendrá que acudir al sistema público de mediación; la intención de esta disposición se encuentra en la atención cualificada que los poderes públicos han de prestar a determinados colectivos de la ciudadanía.

En el Título V, bajo la rúbrica «Función social de la vivienda», se desarrolla el grueso del objeto de esta Ley, focalizando en las personas y sus circunstancias socioeconómicas su centro de gravedad. Además de otros contenidos se incorporan todas las medidas en materia de vivienda previstas en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, que se deroga parcialmente; concretamente en todas aquellas disposiciones que se refieren al derecho a la vivienda.

Se amplía la regulación del ya citado derecho de todas las personas residentes en Aragón a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, debiendo los poderes públicos adoptar las medidas que sean necesarias para la satisfacción de este derecho, mediante la puesta a disposición de una vivienda, fórmulas alternativas de alojamiento o, con carácter subsidiario, el establecimiento de prestaciones económicas.

Se concreta en qué consiste la función social de la vivienda, que no es otra que su efectiva ocupación y utilización con fines residenciales, advirtiéndose cuales son los supuestos en lo que se incumple esta función. Precisamente, para facilitar el seguimiento de las viviendas que permanecen vacías, se crea el Registro de Viviendas desocupadas, único para todo el territorio aragonés, en el que deberán inscribirse todas las viviendas que permanezcan desocupadas que sean titularidad de las entidades financieras y sus sociedades inmobiliarias, sociedades de gestión de activos o de los grandes propietarios de vivienda, definidos por la Ley como aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de al menos 15 viviendas, así como todos aquellos fondos sin personalidad jurídica que también gestionen viviendas.

Se define por primera vez en una norma con rango legal el concepto de «vivienda social» y se regulan, como soluciones habitacionales alternativas a los modelos tradicionales, los «alojamientos alternativos» que podrán promoverse, además de sobre suelos de carácter residencial sobre aquellos calificados como dotacionales, de servicios o equipamientos.

Se incorpora, asimismo, como novedad la idea del alquiler asequible, que debe combinarse con la de vivienda social. En efecto, junto a la definición de lo que debe entenderse por esta última, con las consecuencias normativas que se regulan en la Ley, se introduce el alquiler asequible como fórmula que deben promocionas las Administraciones públicas, en colaboración entre ellas y con el sector privado, enlazando así con aquellas otras disposiciones de la Ley que se refieren a la gestión de posibles derechos de superficie y concesiones demaniales.

Para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad en los términos definidos en esta Ley, e intentar paliar la situación de emergencia habitacional que sufre una parte importante de la sociedad aragonesa, se instrumenta la «Red Pública de Vivienda de Aragón» para la gestión de las políticas de vivienda en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, fundamental para estructurar la oferta de vivienda social existente y aprovechar al máximo los recursos de los sectores público y privado en materia de vivienda.

Se introducen otras dos novedades en la Ley, con la intención de que el derecho a la vivienda quede articulado en todas sus facetas. En primer lugar, se incluye la alternativa habitacional para todas aquellas personas que se hayan quedado sin vivienda, como consecuencia de un procedimiento de desahucio o ejecución hipotecaria, siempre y cuando se encuentre presente el elemento de la buena fe. Si bien este derecho ya se recogía en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, ahora se regula con mayor precisión la consideración de esta buena fe con la finalidad de combatir un problema que se ha ido agravando en los últimos años, como es la ocupación ilegal de las viviendas. Las personas que hayan procedido a la ocupación ilegal de la vivienda de otro no quedan amparadas por la buena fe, excepto en los casos de situación de necesidad. En segundo lugar, se promueve la dación en pago de la vivienda, con extinción completa de deuda: las entidades financiaras que se acojan a este sistema, tendrán un sistema o sello que las identificará, y tendrán preferencia en sus tratos con las Administraciones públicas.

En el Título VI, bajo la rúbrica «Calidad de la vivienda y rehabilitación», se aborda la calidad de las viviendas, tanto nuevas como ya existentes, como factor determinante de la calidad de vida de la ciudadanía. Ello implica el cumplimiento de los criterios que permitan considerar la vivienda como adecuada, habitable y que disponga de los servicios e instalaciones necesarias que garanticen la accesibilidad universal, las exigencias de bienestar e higiene, la eficiencia energética, la seguridad y la sostenibilidad. De acuerdo con lo anterior, la Ley incluye entre sus prioridades la rehabilitación, regeneración de áreas urbanas obsoletas y degradadas y la renovación del parque edificado de Aragón.

Adquiere especial relevancia, en primer lugar, el cumplimiento de los criterios de accesibilidad universal, de forma que, gracias al diseño y construcción de las viviendas, puedan destinarse a cualquier persona y adaptarse fácilmente a cualquier tipo de diversidad funcional en caso de necesidad. Y, en segundo lugar, la sostenibilidad, la eficiencia energética, la utilización de energías renovables, la reducción de emisiones y residuos y, en definitiva, la lucha contra la pobreza energética, garantizando el cumplimiento de las exigencias de bienestar e higiene, seguridad y salubridad de las viviendas con el mínimo coste posible para los residentes.

La salubridad y seguridad de las viviendas tiene su concreción en un ámbito que está planteando problemas a este respecto, el de las viviendas de los trabajadores de temporada en el sector agropecuario. Por esto, la Ley introduce disposiciones que garanticen la dignidad de los alojamientos de estos trabajadores. El seguimiento y cumplimiento de tales normas deberá hacerse conjuntamente por los diferentes departamentos de la administración autonómica, así como por los municipios, como entidades públicas competentes para garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por último, debe mencionarse la creación del Informe de Evaluación de los Edificios y el registro en el que se integrarán éstos, cuya información servirá para conocer el estado del parque edificado residencial, detectar sus necesidades y desarrollar políticas públicas más eficaces. La Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, dejó sin efecto diversas disposiciones estatales respecto al Informe de Evaluación de Edificios, y determinó que se había producido una invasión de las competencias de las comunidades autónomas, a las que corresponde regular el marco de este tipo de Informe, e incluso decidir si lo crean para el territorio propio. Por este motivo, la presente Ley se hace eco de esta nueva jurisprudencia constitucional que fija la distribución de competencias en la materia e introduce la regulación del Informe de Evaluación de Edificios.

El Título VII es el más extenso de la Ley, ya que aglutina y actualiza el régimen general de las viviendas protegidas en Aragón, acabando así con la actual dispersión normativa en esta materia. Se incorpora el contenido de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que se deroga, y, además, se desplazan otras normas estatales, algunas incluso preconstitucionales, que continuaban aplicándose en la Comunidad Autónoma, consecuencia del carácter parcial de las normas dictadas hasta el momento en Aragón.

Se define el concepto de vivienda protegida como aquella que así sea calificada por la Administración, extendiéndose dicha calificación, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, a los locales, garajes, anejos y espacios destinados a servicios comunes de la promoción. La tipología prevista únicamente distingue entre viviendas de promoción pública y de promoción privada, y, en ambos casos, se calificarán para toda su vida útil, novedad que rompe con el régimen anterior y pretende evitar que las viviendas protegidas se conviertan en una herramienta más para la especulación una vez finalizado el régimen de protección o concedida la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas. Se recoge el régimen de uso y ocupación de estas viviendas y, sin perjuicio de su posterior determinación, se incluyen algunas disposiciones sobre la renta y precio máximos del alquiler o venta de las viviendas protegidas.

Se regula el Registro de vivienda protegida para la gestión de la demanda, la oferta y el seguimiento de las viviendas protegidas de Aragón. Toda persona que desee acceder a una vivienda protegida deberá, con carácter general, inscribirse en este registro, así como cualquier persona física o jurídica que desee ser promotor de este tipo de viviendas.

La Administración recupera el control sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, garantizando así su objetividad y transparencia y estableciendo como preferente un sistema de sorteo.

En materia de accesibilidad, existirá en todo caso un cupo de reserva, para personas con discapacidad, de un 4% de las viviendas de la promoción cuando el número de las viviendas sea igual o superior a 25.

En cuanto a la transmisión de las viviendas protegidas, se mantiene el régimen de autorizaciones y visados vigente y los derechos de adquisición preferente y tanteo y retracto a favor de la Administración. Con objeto de completar el juego de estos derechos de adquisición preferente, se introduce como novedad la posibilidad de que los propietarios de las viviendas protegidas puedan formular una oferta de venta a la administración pública.

Por último, en relación con las viviendas propiedad de la Administración y para su defensa, se introduce como novedad la posibilidad de servirse de los procedimientos de recuperación posesoria y desahucio administrativo previstos en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma.

El Título VIII lleva por rúbrica «Inspección y protección de la legalidad» y aborda una regulación pormenorizada de la Inspección de Vivienda, necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley. Se detalla el elenco de las funciones de los inspectores de vivienda, que gozan de condición de agentes de la autoridad, así como el deber de información y colaboración con éstos de las Administraciones públicas y de todas las personas físicas y jurídicas. Se hace especial hincapié en la inspección de las viviendas desocupadas, recogiendo una serie de indicios a tener en cuenta para la detección de supuestos de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, y en la inspección del depósito en tiempo y forma de las fianzas de arrendamientos urbanos y otros contratos.

Por último, se hace referencia a las medidas que podrán adoptarse para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado.

El necesario régimen sancionador es objeto de regulación en el título IX de la Ley, y tiene por finalidad incentivar el cumplimiento de las diversas obligaciones recogidas en la Ley. En este sentido, se afectan a las políticas públicas de suelo y vivienda las cantidades que la Administración pudiera ingresar en concepto de sanción u otras medidas.

Las medidas sancionadoras aplicables son de carácter pecuniario, e incluyen la posibilidad de la llamada expropiación-sanción en los casos más graves de incumplimiento de la función social de la vivienda, desahucio o pérdida del derecho de uso, siempre de acuerdo con un procedimiento que garantiza los derechos de las partes afectadas. Asimismo, se prevé la posibilidad de adoptar medidas cautelares que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

La presente Ley contiene siete disposiciones adicionales, diez transitorias, una derogatoria y tres finales.

Entre las adicionales destaca la obligatoriedad, de carácter temporal, es decir, hasta que no se esté aprobada la norma reglamentaria al efecto, y con la finalidad de combatir las situaciones de infravivienda, de que las viviendas han de tener un mínimo de cuarenta metros cuadrados de superficie útil.

También se incorpora una norma para el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas destinadas a alojar temporalmente a los trabajadores temporeros que faenan en el campo.

Entre las transitorias, se prevé un régimen de adjudicación de las viviendas protegidas que será el aplicable mientras no se haya aprobado el reglamento de desarrollo de la Ley.

IV

El texto se ha redactado de acuerdo con los principios de una buena regulación. Según los principios de necesidad y eficacia, esta Ley desarrolla el derecho a la vivienda, recogido en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía, para lo que se requiera una norma de rango legal. Respecto a la proporcionalidad, la Ley equilibra los distintos derechos que puedan verse afectados por la garantía de una vivienda digna, y ha tenido en cuenta al conjunto de la sociedad. A su vez, la elaboración de una Ley que refunda la dispersa normativa, y desplace normas de carácter preconstitucional, responde al principio de seguridad jurídica.

Por último, se han seguido los trámites y se han realizado las publicaciones de todo el proceso de elaboración de la norma en la página web de Gobierno Abierto, de la administración de la comunidad autónoma, para garantizar el principio de transparencia. Se ha seguido el trámite de participación a través del Foro de la Vivienda, en el que se encuentran representadas las entidades profesionales y ciudadanas. Se han recabado los informes preceptivos del Departamento de Hacienda y Administración Pública, la Secretaría General Técnica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de la Dirección General de Servicios Jurídicos, y se ha sometido a la deliberación previa del Gobierno de Aragón.

V

La ley se aprueba al amparo de las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 148.1.3.ª de la Constitución y en el artículo 71.10.ª del Estatuto de autonomía de Aragón, que dispone que la comunidad autónoma tiene competencia exclusiva en «vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación».

Asimismo, también se aprueba de acuerdo con las competencias en materia de protección de los consumidores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 71.26.ª del Estatuto de Autonomía, que asume la competencia de la comunidad autónoma en materia de «consumo, que, en todo caso, comprende la regulación de la protección y defensa de los consumidores y usuarios; el fomento de las asociaciones; la formación y educación para el consumo responsable, así como la regulación de los órganos y procedimientos de mediación».

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales y organización administrativa

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.— *Objeto.*

1. Esta Ley tiene por objeto la regulación del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, entendido como el derecho de toda persona física a disfrutar de una vivienda digna que sea adecuada a la situación familiar, económica y social y la capacidad funcional de cada persona.

2. La Ley garantiza la función social de la vivienda, que consiste en su utilización con fines residenciales y su efectiva ocupación.

3. Con esta finalidad, la Ley:

a) Establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.

b) Define las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación bajo el prisma de la eficiencia energética.

d) Establece medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.

e) Define, con referencia a la materia objeto de la presente Ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.

f) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, tanto privadas como públicas, y regula su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.

g) Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2.— *Garantía del derecho a una vivienda digna.*

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Aragón en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.

2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de la ciudadanía, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

3. Los poderes públicos de Aragón deberán proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta, y otras acciones similares a las anteriores que conlleven la pérdida de la vivienda, de acuerdo con los instrumentos previstos en esta Ley.

4. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos allí previstos, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia social.

Artículo 3.— *Principios rectores.*

Son principios rectores de esta Ley los siguientes:

1.º La garantía de la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como un auténtico derecho subjetivo, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

2.º La delimitación del contenido de la función social de la propiedad de las viviendas, incentivando la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas y corrigiendo las situaciones de incumplimiento de dicha función social mediante procedimientos expropiatorios.

3.º La garantía del acceso, en condiciones de igualdad, de toda la ciudadanía a una vivienda de protección pública, en atención a sus circunstancias socioeconómicas, familiares, funcionales y personales.

4.º La especial protección e inserción social de las personas, unidades de convivencia, y colectivos sociales vulnerables, orientando sus actuaciones y políticas a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y la solidaridad.

5.º La promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.

6.º La planificación e implementación de las políticas de vivienda de manera coordinada, coherente e integrada en los instrumentos de vertebración del territorio, promoviendo el desarrollo sostenible y el equilibrio demográfico de la Comunidad Autónoma de Aragón.

7.º La sostenibilidad social, financiera y medioambiental de todas las intervenciones, de acuerdo con los principios de accesibilidad universal y diseño para todos, mejora de las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, impulsando y fomentando la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

8.º La diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

Artículo 4.— *Fines de las políticas públicas de vivienda.*

La acción de todas las Administraciones públicas aragonesas en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas, en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta Ley.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social.

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración y la cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

Artículo 5.— *Servicios de interés general.*

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la legislación de contratos del sector público cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

Artículo 6.— *Acción pública.*

Toda la ciudadanía puede exigir el cumplimiento de esta Ley y sus disposiciones de desarrollo ante las Administraciones públicas y, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 7.— *Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.*

1. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica producen una desventaja particular para una persona respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

Artículo 8.— *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se establecen las siguientes definiciones:

1. Vivienda: Se entiende por vivienda el lugar fijo y habitable, de carácter estable que, además de prestar protección frente al ambiente exterior y los agentes atmosféricos, supone un entorno seguro y confortable donde se pueden desarrollar todas las funciones y derechos inherentes a la vida de las personas, como el descanso, la higiene, la alimentación, la intimidad y la vida personal y familiar.

Para que una vivienda sea considerada como tal debe incluir, como mínimo, espacios específicos adecuados para el descanso, el aseo, la estancia y la preparación y consumo de alimentos.

La cualidad de «adecuada» se aplica a una vivienda cuando por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

La cualidad de «digna» la posee una vivienda cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

2. Alojamiento alternativo: Se entiende por alojamiento alternativo el lugar destinado a la residencia de personas que no incluye en su espacio privativo la totalidad de espacios, instalaciones y servicios mínimos exigibles para una vivienda, pero dispone de ellos en forma de servicios comunes, y cumple con las exigencias y requisitos de calidad requeridos para su uso según la normativa aplicable.

3. Vivienda accesible: Es aquella que cuenta las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

4. Uso residencial: Es el uso que corresponde a edificios o establecimientos destinados a proporcionar alojamiento para las personas, con carácter temporal o permanente. En función de sus características y los servicios que contiene, el uso residencial se divide, a los efectos de su consideración en la normativa técnica y de calidad aplicable, en uso residencial público y uso residencial vivienda.

El uso residencial público se considera el que corresponde a edificios o establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal, regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

El uso residencial vivienda corresponde a edificios o partes de ellos destinados a alojamiento permanente, y que incluyen todos los elementos y servicios inherentes a la calificación de vivienda, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

5. Habitabilidad: La habitabilidad es la cualidad de una vivienda que proporciona un espacio adecuado y suficiente a sus ocupantes, instalaciones y servicios para su bienestar e higiene, el funcionamiento y mantenimiento de la vida diaria, la salubridad y la seguridad estructural del edificio y la seguridad física de sus ocupantes

6. Inhabitabilidad: Es la situación de una vivienda que no cumple las condiciones de habitabilidad, por sobreocupación o por el mal estado de sus espacios, elementos constructivos e instalaciones, siendo exigible en este caso la subsanación y corrección de tal situación.

7. Infravivienda: Se considera infravivienda la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.

8. Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda

9. Accesibilidad: La accesibilidad es la cualidad de fácil acceso para que cualquier persona, incluso aquellas que tengan limitaciones en la movilidad, en la comunicación o el entendimiento, pueda llegar a un lugar, objeto o servicio.

10. Diversidad funcional: Es la distinta forma en que las personas se relacionan con su entorno, en función de sus concretas circunstancias y características físicas y sensoriales.

11. Discapacidad: Es la situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

12. Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

13. Diseño universal o diseño para todos: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

14. Ajustes razonables: Son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

15. Calidad: Se entiende por calidad de la edificación, el conjunto de características que reúne y prestaciones que proporciona un edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

16. Requisitos básicos de calidad: Principios derivados de la demanda social de calidad de los edificios, que deben cumplirse tanto en el proyecto como en la construcción, mantenimiento y conservación de los mismos.

17. Exigencias básicas de calidad: Características genéricas, funcionales y técnicas de los edificios que concretan los parámetros y preceptos de obligado cumplimiento que permiten satisfacer los requisitos básicos de la edificación.

18. Eficiencia energética: La relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía y el gasto de energía. La mejora de la eficiencia energética es el aumento de eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

19. Bienestar: Conjunto de condiciones interiores de temperatura, humedad y velocidad del aire establecidas reglamentariamente que se considera producen una sensación de confort adecuado y suficiente a sus ocupantes.

20. Sostenibilidad: Es la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

21. Mantenimiento: Se entiende por mantenimiento el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos

22. Reforma: Se entiende por reforma cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

23. Obras de ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos

24. Rehabilitación: Se entiende por rehabilitación la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

25. Renovación. Son actuaciones de renovación urbana las que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente

26. Regeneración: Las actuaciones de regeneración urbana se referirán a ámbitos previamente delimitados, y podrán incluir obras de rehabilitación, de renovación de edificios y de reurbanización de espacios, pudiendo requerir modificaciones de planeamiento urbanístico en cuanto a parámetros de alineaciones, altura de la edificación, edificabilidad, volumen, aprovechamiento o usos, según las necesidades del ámbito, referidas a las deficiencias del estado de la edificación, carencias de servicios y dotaciones, excesos de densidad, situaciones de infravivienda, insalubridad, falta de usos, exceso de viviendas y locales vacíos, u otros parámetros de degradación de la edificación y el tejido urbano y deficiencias socio-económicas que definan una situación de vulnerabilidad urbana.

27. Reurbanización: Son actuaciones de reurbanización las que se realicen para adecuar las condiciones técnicas, de accesibilidad y sostenibilidad de los espacios públicos de circulación, estancia y acceso a los edificios de un entorno residencial.

28. Vulnerabilidad urbana: Se entiende por vulnerabilidad urbana aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, con factores objetivos y subjetivos, que se encuentran sometidas a exclusión residencial, exclusión laboral, económica y social, y en un medio urbano, edificado y arquitectónico degradado, pero también la vulnerabilidad es un entorno psicosocial que afecta a la percepción que la ciudadanía tiene del territorio en donde viven y de sus propias condiciones sociales.

CAPÍTULO II

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y COMPETENCIAS

Artículo 9.— *Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante el Departamento competente en materia de vivienda y en el ejercicio de las competencias exclusivas atribuidas por el Estatuto de Autonomía de Aragón, es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que, teniendo en cuenta las necesidades sociales de equilibrio territorial y sostenibilidad, incluirá las siguientes competencias:

a) La propuesta de las Leyes sobre vivienda, así como las potestades reglamentarias en la materia.

b) La planificación de las políticas públicas de vivienda mediante la aprobación de planes de vivienda.

c) La ordenación, mediante la integración de la política de vivienda con las políticas de vertebración del territorio, suelo y medio ambiente, atendiendo a los principios de equilibrio territorial y sostenibilidad económica y medioambiental.

d) La ordenación de la gestión, bajo el principio de transparencia, de las ayudas públicas, mediante la integración de las medidas de financiación y modalidades de ayudas fijadas en los Planes estatales, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales, acordando con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda, sin perjuicio de la colaboración de las Administraciones locales.

e) Ordenación, y gestión de los planes estratégicos de subvenciones en materia de vivienda y rehabilitación.

f) La ordenación de la gestión social de la vivienda, mediante el análisis y seguimiento de las necesidades sociales de vivienda, el impulso del alquiler social, la administración y conservación del parque público de viviendas y el apoyo y mediación en las gestiones derivadas de situaciones de riesgo de desahucio.

g) La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.

h) El fomento de las iniciativas pública y privada para la adquisición y preparación de suelo y equipamiento comunitario, así como para la promoción de la construcción de viviendas protegidas y alojamientos alternativos, y la rehabilitación de edificios y viviendas que se precisen en función de la programación pública de vivienda bajo

cualesquiera modalidades de protección de las reguladas en esta Ley, bien directamente, bien mediante concierto o convenio con la iniciativa privada o por ésta libremente, en régimen de propiedad, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra u otras modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad, todo ello de acuerdo con las necesidades sociales del momento.

i) El fomento de programas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

j) El impulso de programas para la erradicación del chabolismo.

k) El fomento de la acción de las entidades locales, con las que cooperará y prestará asistencia jurídica, técnica, financiera y administrativa en el ejercicio de sus competencias.

l) La inspección, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda.

m) El control de legalidad en las distintas fases de calificación, y de las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de transmisión y uso de vivienda bajo cualquier modalidad legalmente prevista. A través del Registro de Vivienda Protegida de Aragón se ejercerá el control de legalidad sobre las adjudicaciones de vivienda protegida.

n) La elaboración de programas y el establecimiento de acciones que promuevan la calidad de la edificación y la innovación tecnológica aplicable a las viviendas, bajo los principios de sostenibilidad y eficiencia energética, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón u otras Administraciones públicas.

ñ) La inspección y control sobre la calidad de la construcción y la acreditación de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

o) El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la regeneración y renovación urbana de barrios, núcleos históricos y rurales, y la conservación, mantenimiento, renovación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio y la arquitectura tradicional de Aragón, así como a criterios de calidad, ahorro energético, innovación y sostenibilidad de la edificación.

p) La inspección, desarrollo y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, arquitectura y edificación, así como el desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal sobre las normas técnicas de la construcción de viviendas, seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal, diseño y calidad de las viviendas, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón u otras Administraciones Públicas.

q) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda, garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada.

r) Cuantas otras competencias le atribuyan las leyes y sus normas de desarrollo o que no hayan sido atribuidas a otras Administraciones públicas.

Artículo 10.— *Competencias de los municipios.*

1. Los municipios, bajo el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, en los términos de la legislación estatal y autonómica, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente Ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación, sin perjuicio de su capacidad para suscribir convenios y concertar actuaciones con otras Administraciones públicas y agentes intervinientes en el sector de la vivienda, tanto protegida como libre, velando especialmente por el cumplimiento del deber de mantenimiento, conservación, ornato, higiene, salubridad y seguridad de los edificios residenciales.

2. Los municipios, en los términos previstos en la legislación estatal y autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Inspección técnica periódica de edificios y viviendas, para garantizar el cumplimiento de la normativa de edificación y uso.

b) Mantenimiento y gestión de bolsas públicas de alquiler integradas en el marco de la regulación sobre el alquiler social aprobado por la Comunidad Autónoma.

c) Aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda, así como las medidas de fomento de la conservación, renovación y rehabilitación del parque de viviendas, tanto público como privado, en coordinación con la Administración de la Comunidad Autónoma.

d) Promoción de la vivienda protegida y de alojamientos alternativos.

e) Cualesquiera otras competencias en materia de vivienda que les correspondan con arreglo a lo previsto en la legislación del régimen local.

3. Los municipios podrán ejercer sus competencias mediante las entidades integrantes del sector público institucional local que tengan la consideración de medio propio.

4. Los municipios que tengan dificultad para ejercer sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar a las Administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia administrativa, técnica, financiera y jurídica, sin perjuicio de la cooperación que la Administración de la Comunidad Autónoma puede prestar a través de convenios u otras fórmulas jurídicas de colaboración, de acuerdo con lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público y en la normativa propia del régimen local de Aragón.

Artículo 11.— *Coordinación de actuaciones y colaboración entre entidades.*

1. Para el ejercicio de sus competencias, las Administraciones públicas de Aragón actuarán de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con el resto de Administraciones públicas, así como de participación,

especialmente dentro del marco del Foro de la Vivienda, con los distintos agentes sociales y agentes intervinientes en el sector inmobiliario.

2. La Comunidad Autónoma podrá participar en la financiación, promoción y construcción de viviendas, tanto de iniciativa privada como pública. Especialmente, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, sociedades de gestión de activos, los grandes propietarios de viviendas, y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento, con especial atención a aquéllas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

CAPÍTULO III

Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda

Artículo 12.— *Acción de las Administraciones públicas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas, para promover el derecho de toda la ciudadanía al disfrute de una vivienda, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación, con pleno respeto al principio de autonomía local presupuestaria, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.

2. Para garantizar un ejercicio eficiente en el tiempo en estas políticas, las Administraciones públicas podrán redactar, en el ámbito competencial que les corresponda, planes plurianuales que definirán los objetivos, prioridades y recursos necesarios en el ámbito territorial y temporal que cada una establezca.

3. Las Administraciones públicas deberán garantizar la adecuada calidad en la prestación de los servicios de vivienda de su competencia definiendo, de acuerdo con su propia legislación y normativa, cartas de servicio u otros instrumentos que establezcan compromisos de servicio público en materia de vivienda, que serán aprobados por el órgano competente.

4. Las Administraciones públicas deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 13.— *Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas, dentro de su ámbito competencial, articularán medidas para garantizar la accesibilidad en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios.

CAPÍTULO IV

Planificación y programación

Artículo 14.— *Principios de la actividad de planificación en materia de vivienda.*

La planificación de la vivienda se sujetará a los siguientes principios, además de los enumerados en los artículos 3 y 4 de esta Ley:

a) La Comunidad Autónoma de Aragón desarrollará y ejecutará una planificación en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades reales de la ciudadanía y de sus circunstancias personales, familiares, económicas y laborales.

b) La adquisición de viviendas e inmuebles por parte del Departamento competente en materia de vivienda mediante compraventa ordinaria o ejercicio de derecho de tanteo y retracto ante los supuestos recogidos en esta Ley, con el objetivo de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda mediante la puesta a disposición del parque público de vivienda.

c) El fomento y la promoción de la construcción de vivienda protegida según la demanda, con el fin de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

d) La integración en la política de vivienda de las medidas de financiación y modalidades de las ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden.

e) La transparencia de los planes y programas que se adopten, de acuerdo con la legislación sobre transparencia de la Comunidad Autónoma.

f) La publicación de los datos que así se determine por sus características estarán disponibles, entre otros portales, como conjuntos de datos abiertos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón para favorecer su uso, consulta y acceso cumpliendo la normativa de protección de datos personales y de reutilización de información del sector público.

Artículo 15.— *El Plan de Vivienda de Aragón.*

1. El Plan de Vivienda de Aragón es el instrumento por el que la Comunidad Autónoma de Aragón lleva a cabo la planificación de las actuaciones públicas a desarrollar en materia de vivienda, comprendiendo las previsiones, los objetivos y la programación de las mismas, así como las medidas de financiación que se prevean para su realización.

2. Corresponderá al Departamento competente en materia de vivienda la elaboración del Plan de Vivienda de Aragón, que será aprobado por el Gobierno de Aragón.

3. El Plan de Vivienda de Aragón prestará especial atención a los colectivos con mayor vulnerabilidad, como son las familias numerosas, monoparentales, personas dependientes o con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, jóvenes y mayores de 65 años, personas en riesgo o situación de exclusión social u otros colectivos con especiales dificultades para el acceso a una vivienda en función de sus condiciones socioeconómicas o familiares. Asimismo, fomentará la promoción de vivienda protegida.

4. El Plan de Vivienda de Aragón contendrá las actuaciones para conocer la calidad y estado de conservación del parque de viviendas, su nivel de accesibilidad y eficiencia energética, y evaluar el cumplimiento de las condiciones legalmente exigidas. También fomentará la utilización de las energías renovables, la adopción de medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua y la reducción de la huella ecológica.

5. Asimismo, el Plan contendrá las actuaciones necesarias para el impulso y fomento de la rehabilitación del parque de viviendas existente, potenciando la revitalización de los centros urbanos y áreas degradadas. Con este objetivo, el Plan se desarrollará de forma coordinada con la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación, de acuerdo con las previsiones del Título VI de esta Ley.

6. Tanto el Plan de Vivienda como la Estrategia de Rehabilitación contendrán medidas de fomento de la accesibilidad de las viviendas y actuaciones de supresión de las barreras arquitectónicas.

7. El Plan de Vivienda de Aragón será revisado, al menos, cada cuatro años y será evaluado atendiendo al grado de cumplimento de las actuaciones en él previstas y la consecución de los objetivos previstos y los gastos realizados, en su caso.

Artículo 16.— *Marco normativo de las subvenciones en materia de vivienda.*

1. El Plan de Vivienda de Aragón contendrá las bases reguladoras de las subvenciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley de subvenciones de Aragón que esté vigente en el momento de la aprobación del Plan. En el caso de aquellas subvenciones que deriven de la aplicación en Aragón del Plan Estatal de Vivienda, también tendrán la consideración de bases reguladoras las disposiciones del Plan Estatal, sin perjuicio de que la norma que apruebe en el Plan de Vivienda de Aragón introduzca los matices que el Plan Estatal no concrete, o complete las disposiciones previstas en este último.

2. Las subvenciones contenidas en el Plan de Vivienda de Aragón podrán concederse de acuerdo con un procedimiento simplificado, dentro del marco de la normativa en materia de subvenciones vigente en Aragón. Este procedimiento simplificado será posible, aunque las bases reguladoras de las subvenciones del Plan de Vivienda de Aragón sólo hayan previsto el de concurrencia competitiva ordinaria.

3. Asimismo, en el supuesto de que se aprueben bases reguladoras de subvenciones que no estén incorporadas a la programación contenida dentro del Plan de Vivienda de Aragón, también se podrá realizar la convocatoria mediante un procedimiento simplificado de concurrencia competitiva.

4. Los criterios de valoración del procedimiento simplificado a que se refiere este artículo serán los previstos en las bases reguladoras. Si éstas no han contemplado este procedimiento se resolverán las solicitudes presentadas por orden de antigüedad en la presentación. En el supuesto de que una solicitud precise de subsanación, y así se requiera al solicitante, el orden de antigüedad de esta solicitud será el del momento en que dicha solicitud se haya subsanado íntegramente.

No obstante, en la convocatoria que apruebe este procedimiento simplificado se podrá dar prioridad a colectivos específicos que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, tal y como se define en esta Ley.

5. La concesión directa de subvenciones se atendrá a lo dispuesto en la Ley de subvenciones de Aragón. En cualquier caso, se considera que existen razones de interés público, social y humanitario, para la concesión directa de subvenciones cuando concurran los siguientes requisitos:

a) La subvención se conceda a un ente público local, bien para su gestión directa, bien para su posterior convocatoria en el ámbito del territorio de dicho ente local. Este requisito no será exigible en el caso de que la subvención tenga como finalidad evitar un desahucio o un lanzamiento de la vivienda habitual, o bien se conceda para poder pagar el alquiler de una vivienda o alojamiento alternativo como consecuencia de un previo lanzamiento.

b) La finalidad de la subvención sea una de las siguientes: erradicación del chabolismo o de la infravivienda; rehabilitación de edificios y viviendas con destino a la conservación o a la accesibilidad; regeneración urbana en el caso de entornos especialmente degradados, que puedan suponer un riesgo para la salud de los residentes, bien en ese mismo entorno, bien en entornos próximos; desahucios o lanzamientos de la vivienda habitual, bien para evitarlo, bien para poder pagar una vivienda de sustitución en el caso de que ya se haya producido, siempre y cuando

el beneficiario cumpla con el requisito de haber actuado de buena fe, según las disposiciones previstas en esta misma Ley.

6. Se podrá conceder un anticipo del cien por cien de la subvención concedida, sin necesidad de que se preste una garantía por dicho anticipo, cuando se concedan a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad y la cuantía de la subvención no supere los diez mil euros. En el caso de subvenciones concedidas con la finalidad de evitar un desahucio o lanzamiento de la vivienda habitual, o para poder abonar el pago de una renta de una vivienda de sustitución y de los suministros que sean necesarios así como el amueblamiento de la vivienda, en el caso de que el lanzamiento ya se haya producido, el anticipo podrá del cien por cien, sin necesidad de prestación de garantía, y la cuantía de la subvención no supere los veinte mil euros; en el caso de que la cuantía concedida sea superior a esta cifra, se podrá conceder el anticipo sin garantía hasta ese límite de veinte mil euros.

En el supuesto de que la Ley de Subvenciones de Aragón o, en su caso, la Ley de Presupuestos del ejercicio correspondiente, contemplen una cuantía más elevada que la señalada en el párrafo anterior, se aplicará dicha cuantía de la Ley de Subvenciones o la Ley de Presupuestos.

Artículo 17.— *El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón.*

1. El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón fijará las actuaciones inspectoras que se realizarán en el periodo de tiempo que se concrete en el mismo para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

2. Será aprobado mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda y deberá evaluarse para determinar el grado de cumplimiento de las actuaciones y objetivos en el incluido.

Artículo 18.— *El Foro de la Vivienda de Aragón.*

1. El Foro de la Vivienda de Aragón es un instrumento de participación y debate sobre las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se determinarán la organización, las competencias, las funciones y el funcionamiento del Foro de la Vivienda de Aragón.

3. Sin perjuicio de que reglamentariamente se pueda ampliar su composición, estarán representados en el Foro de la Vivienda de Aragón, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Administración local; la Universidad pública; el Poder Judicial en Aragón; Notarios y Registradores de la Propiedad; los Colegios Profesionales con incidencia en el sector de la vivienda; las asociaciones de empresas aragonesas gestoras de cooperativas de viviendas; las asociaciones aragonesas de cooperativas de viviendas; las asociaciones de promotores de viviendas; las asociaciones de consumidores y usuarios; las asociaciones vecinales, las entidades de crédito con actividad en el ámbito de la vivienda en Aragón; los sindicatos más representativos; la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias; las entidades sociales de Aragón que participen en los programas de vivienda social; y las asociaciones que tengan como destinatarias a las personas endeudadas por préstamos hipotecarios, las que se ocupen de los desahucios en Aragón así como las que representen sindicatos o colectivos de inquilinos e inquilinas.

4. Podrán participar en el Foro de la Vivienda de Aragón otras entidades o personas que sin ser miembros sean convocados por decisión del Foro.

TITULO I

PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

Artículo 19.— *Concepto y finalidad.*

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad servir de instrumento a las Administraciones públicas para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen mayores dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. Los parques públicos de vivienda estarán integrados por:

a) Las viviendas dotacionales públicas, entendidas como aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos, o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

b) Las viviendas que sean propiedad de una administración pública, o sobre las cuales la administración tenga derechos que le permitan disponer de su uso.

c) Las viviendas construidas sobre suelos públicos en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

d) Cualquier otra vivienda adquirida por las Administraciones públicas o cedida a las mismas, incluidas las cesiones de derechos de uso sobre dichas viviendas, u otros derechos que permitan a las Administraciones disponer de dicho uso.

3. Los parques públicos de vivienda podrán también incluir suelos dotacionales, o con cualquier otra calificación compatible con la promoción de viviendas, u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Una vez se hayan desarrollado estos suelos, las viviendas y alojamientos se integrarán en el parque público.

Artículo 20.— *Financiación.*

1. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrá utilizarse el ochenta por ciento de la cuantía de los depósitos correspondientes a las fianzas

de los contratos de arrendamiento previstas en el Capítulo II del Título V, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, que será del veinte por ciento.

2. Los ingresos procedentes de las sanciones que se impongan en aplicación de esta Ley, así como los ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda, deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, en los términos establecidos en esta ley y normativa de desarrollo.

Artículo 21.— *Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.*

Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas y sus entes adscritos o dependientes podrán realizar, entre otras, las siguientes acciones:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente, y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

e) Cualquier otra actividad o negocio jurídico necesario para la gestión de los parques públicos de vivienda, siempre y cuando se respete su finalidad.

Artículo 22.— *Destino de los parques públicos de vivienda.*

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, en razón de sus circunstancias sociales, familiares y económicas, mediante su inclusión preferente en programas de vivienda social o de alquiler asequible, tal y como se definen en esta Ley.

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal, en las condiciones de renta, y con los requisitos, que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias, las características del entorno, rural o urbano, y otros que puedan ser relevantes para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, incorporando criterios de cohesión social.

3. Con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda, las Administraciones públicas contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos.

TITULO II

Disposiciones en materia de suelo

CAPÍTULO I

Medidas sobre patrimonio público de suelo

Artículo 23.— *Constitución de patrimonio público del suelo.*

La Comunidad Autónoma de Aragón y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad de los Patrimonios Públicos del suelo, respectivamente, que en materia de vivienda priorice la consecución de las siguientes finalidades, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

a) Conseguir una intervención pública sobre el suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

b) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas.

Artículo 24.— *Enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo.*

1. La enajenación de los terrenos integrantes de los patrimonios públicos del suelo o la constitución sobre los mismos de derechos reales que permitan la construcción de viviendas protegidas tendrá lugar mediante concurso. Su pliego de condiciones expresará, al menos, las siguientes circunstancias:

a) El precio de licitación.

b) Los precios máximos de venta de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores.

c) La renta máxima de las viviendas cuando sean en régimen de arrendamiento.

d) Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los suelos no tuviesen la condición de solares.

e) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban, en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Artículo 25.— *Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social, mediante la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.*

1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie, o cualquier otra figura de derecho real similar, que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.

La misma regla se aplicará en el caso de concesiones demaniales cuando el suelo sobre el que se promueva esté calificado como de dominio público.

2. Se podrán celebrar convenios de forma directa entre la administración autonómica y la municipal para la promoción del alquiler bajo la figura del derecho de superficie, u otros derechos reales limitativos del dominio, así como mediante la concesión demanial, en el caso de que se trate de un suelo calificado como de dominio público.

Estos convenios se podrán celebrar mediante la utilización de empresas públicas que tengan la consideración de medio propio de la administración pública correspondiente.

3. En el caso de la colaboración entre Administraciones públicas y entidades del sector privado, se procederá conforme a las reglas previstas en el artículo anterior.

4. El convenio o resolución de adjudicación delimitará los derechos y obligaciones de cada una de las partes, tanto durante las fases tanto de construcción del edificio como del alquiler de las viviendas.

5. Las viviendas destinadas al alquiler asequible o social podrán tener la consideración de viviendas con protección pública.

6. El derecho de superficie o la concesión demanial previstos en este artículo podrán tener una duración máxima de 75 años.

7. Este artículo será también de aplicación cuando el régimen de las viviendas sea una cesión de uso u otra figura de carácter similar, que no suponga la adquisición de la propiedad de las viviendas.

CAPÍTULO II

DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 26.— *Reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas.*

1. Para asegurar el cumplimiento del derecho a la vivienda, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón establecerá reservas con destino a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación.

3. Los porcentajes de reserva se determinarán de la siguiente forma:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, como mínimo las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas:

1.° En las capitales de provincia y municipios de población superior a 20.000 habitantes, en suelo urbanizable el 40% de la edificabilidad residencial prevista y en suelo urbano no consolidado, el 20% de la edificabilidad residencial prevista.

2.° En los municipios con una población superior a 2.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, en suelo urbanizable el 30% de la edificabilidad residencial prevista y en suelo urbano no consolidado, el 10% de la edificabilidad residencial prevista.

b) En municipios con población de derecho no superior a 2.000 habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

4. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán aumentar los porcentajes de reserva de vivienda protegida por causas debidamente justificadas, fundamentadas en un incremento de demanda de vivienda protegida o cualesquiera otras de carácter socio-económico.

5. La distribución de los porcentajes de reserva de suelo se realizará tomando como referencia el conjunto del término municipal, de forma que la distribución de su localización sea respetuosa con el principio de cohesión social.

6. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán establecer exenciones o modificaciones a los porcentajes de reserva de suelo, contemplados en este artículo, que se fundamentarán exclusivamente en la falta de demanda de vivienda protegida en el término municipal correspondiente. Con carácter previo, el Ayuntamiento deberá presentar la solicitud de exención acompañada de una memoria de carácter socio-económico que justifique la falta de viabilidad de la promoción correspondiente.

7. Para la determinación de los umbrales demográficos se tomará en consideración el momento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 27.— *El valor del suelo destinado a vivienda protegida.*

El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 28.— *Declaración de interés social en materia de suelo.*

La adquisición de suelo y, en su caso, su urbanización para la construcción de viviendas protegidas promovidas por la Administración Pública, cualquiera que sea la modalidad de ejecución, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de expropiación forzosa.

TITULO III

Sistema de información integrado de vivienda

CAPÍTULO I

Sistema público de información

Artículo 29.— *Objeto de la información.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento competente en materia de vivienda, gestionará un sistema público que recoja y procese la información relevante en materia de vivienda, especialmente la que pueda ser utilizada para la adopción de decisiones de los poderes públicos.

2. La información deberá servir para aumentar la eficacia de las medidas que garanticen el derecho a la vivienda. En este sentido podrá recoger información relativa a suelos, estado de los inmuebles residenciales, precios, datos de oferta y demanda y otros similares.

3. Todas las Administraciones públicas están obligadas a suministrar la información que la Administración de la Comunidad Autónoma les solicite con esta finalidad.

4. Se promoverá la colaboración con aquellos órganos de carácter público o privado que tengan como finalidad tanto la captación como el procesamiento de datos con fines estadísticos.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá celebrar convenios con otras entidades de carácter público o privado que puedan ofrecer información relevante en la materia, tales como los registros de la propiedad, colegios notariales, entidades financieras, las empresas que se dediquen al suministro de energía y otras del sector inmobiliario.

Artículo 30.— *Transparencia y acceso a la información.*

1. La información que se haya recogido a través del sistema público de información será tratada de acuerdo con los estándares de calidad y confidencialidad previstos en la normativa de tratamiento estadístico y en la de protección de datos de carácter personal.

2. El tratamiento de la información será realizado por el Observatorio de la Vivienda en Aragón.

3. La información, una vez procesada, se publicará en la página que el Observatorio aragonés de vivienda ha de mantener abierta en Internet. La gestión y explotación de la información estadística de vivienda podrá contar con la colaboración del Instituto Aragonés de Estadística.

4. Todos los datos que, por sus características, así se determinen, estarán disponibles, entre otros portales, como conjuntos de datos abiertos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón, para favorecer su uso, consulta y acceso cumpliendo la normativa de protección de datos personales y de reutilización de información del sector público.

CAPÍTULO II

El Observatorio de la Vivienda de Aragón

Artículo 31.— *Objeto y funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Aragón, que estará adscrito al Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Observatorio de la Vivienda de Aragón es un espacio de información y conocimiento sobre los datos obtenidos por el sistema público de información, cuyas funciones son las de estudio y análisis del entorno y la realidad socioeconómica del sector de la vivienda, en los aspectos no sólo administrativos, sino financieros, sociológicos, urbanísticos, económicos y de cualquier índole significativa por su repercusión en la dinámica de la vivienda en Aragón, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.

3. Son funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón las siguientes:

a) Generar información sobre la vivienda en Aragón, que resulte útil y accesible, para profesionales, agentes del sector y ciudadanía en general.

b) Apoyar el proceso de toma de decisión en las políticas de vivienda, tanto a los participantes en la elaboración de medidas como a los órganos de gestión administrativos y políticos.

c) Reflejar de modo objetivo y cuantificado la realidad de la vivienda en Aragón.

d) Diseñar un acceso fácil a los datos generados, mediante la publicación, entre otros recursos, en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón.

e) Aglutinar estudios e informes desarrollados en el sector de la vivienda, con un enfoque abierto, conjugando distintas perspectivas.

f) Difundir la información entre los sectores interesados, especialmente a través de Internet.

g) Crear una base de datos histórica sobre la evolución de la situación de la vivienda en Aragón, con especial incidencia en la vivienda protegida y actuaciones realizadas por la Administración autonómica, publicando los datos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón, entre otros recursos.

4. El Observatorio también constituirá un contenedor digital de acceso libre a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda, dentro de los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable.

5. El Observatorio colaborará con otras instituciones de carácter investigador en materia de vivienda, especialmente del ámbito del sector público y preferentemente las Universidades. Asimismo, colaborará con el Foro de la Vivienda de Aragón.

Artículo 32.— *Naturaleza y organización del Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. El Observatorio de la Vivienda de Aragón estará integrado en el Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Para el desarrollo de sus funciones se articulará como una unidad administrativa en el seno del citado Departamento.

3. Con independencia de su naturaleza de unidad administrativa, colaborará con personas o entidades externas para un adecuado cumplimiento de sus funciones.

4. Reglamentariamente se desarrollará su estructura, régimen de funcionamiento y objetivos concretos.

TÍTULO IV

ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

DERECHOS BÁSICOS DEL USUARIO DE VIVIENDA

Artículo 33.— *Derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda.*

Toda la ciudadanía tiene derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y ser informado de los programas a los que pueda tener acceso en función de su situación social y económica.

d) Participar en los programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en la normativa reguladora.

Artículo 34.— *Deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda.*

Toda la ciudadanía tiene el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.

b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan en virtud del régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en la normativa aplicable en dichas operaciones.

e) En relación con el parque público de vivienda, atender a su especial importancia como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.

Artículo 35.— *Principios básicos de la oferta de vivienda.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, tales como promotores, propietarios, agentes inmobiliarios, sociedades cooperativas y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad e información establecidas por la presente Ley.

2. Se entiende por publicidad e información toda forma de comunicación dirigida a los usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas.

3. Además de los derechos reconocidos en la legislación en materia de protección de consumidores, los usuarios de vivienda, cualquiera que sea el régimen jurídico de su tenencia, deberán recibir la información y publicidad sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones, y las condiciones jurídicas y económicas que les afecten, de acuerdo con los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

Artículo 36.— *Información general relativa a la transmisión de viviendas.*

1 En la oferta de vivienda, el ofertante deberá facilitar información suficiente sobre sus condiciones esenciales, jurídicas y económicas, antes de la perfección del contrato de compraventa.

2. A tal efecto, deberá informar de la titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes, las condiciones de uso, los servicios que existan, las condiciones económicas y de financiación de la oferta y, si es posible, los gastos previsibles de mantenimiento y los importes de los tributos que graven la vivienda.

Artículo 37.— *Información para la transmisión de viviendas en construcción.*

En el caso de transmisión de viviendas en construcción, el promotor, o el agente intermediario en quien delegue la publicidad y oferta de sus viviendas, deberá proporcionar al menos la siguiente información al posible adquirente:

1. Datos relativos al promotor, constructor, proyectista y dirección facultativa.

2. Condiciones económicas:

a) Precio total, tributos y otros gastos por cuenta del adquirente.

b) Pagos aplazados. Asimismo, en el caso de que el promotor tenga un préstamo hipotecario en el que pueda subrogarse el adquirente, deberá informar de su existencia y condiciones actuales.

c) Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos.

d) Cuando se trate de viviendas protegidas, sólo se podrá requerir a los adquirentes, en concepto de entrega de cantidades a cuenta del precio, hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados.

3. Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos:

a) Dimensiones referidas a las superficies útiles y construidas.

b) Planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda.

c) Servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante.

e) Orientación principal y grado de aislamiento acústico.

f) Certificación energética de la vivienda

g) Datos relativos a cuál es la accesibilidad de la vivienda.

4. Situación administrativa:

a) Copia de las licencias urbanísticas necesarias, o comunicación, suscrita por el oferente, de una relación de las licencias, claramente identificadas.

b) En la oferta de vivienda protegida, copia de la calificación provisional, o comunicación, suscrita por el oferente, que identifique la calificación provisional de forma indubitada, y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones al poder de disposición para los adquirentes y usuarios de las viviendas.

Artículo 38.— *Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada.*

En el caso de la primera transmisión de una vivienda ya terminada de nueva construcción, se exigirán los requisitos y documentos previstos para la enajenación de viviendas en construcción, salvo lo relativo a los pagos anticipados a cuenta del precio final, y además los siguientes:

a) Las garantías por daños materiales, derivados de vicios y defectos de construcción, establecidas en la legislación de ordenación de la edificación, que deberán hacerse constar en el documento de transmisión o en cualquier otro documento que tenga carácter contractual y donde se refleje con claridad la vivienda a que se refiere.

b) En su caso, el importe del préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación del adquirente. El adquirente tiene derecho a optar entre subrogarse en el préstamo del promotor o formalizar uno nuevo, siendo por cuenta del promotor los gastos de cancelación cuando la persona compradora optara por la no subrogación en dicho préstamo.

c) El Libro del Edificio, que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.

d) Las licencias urbanísticas que correspondan. En el caso de tratarse de vivienda protegida, se hará entrega de una copia de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 39.— *Información en el caso de viviendas promovidas por sociedades cooperativas.*

En el caso de adjudicación o transmisión de viviendas promovidas por sociedades cooperativas, además de cumplir con las disposiciones específicas de la legislación sobre cooperativas, se deberán cumplir los deberes de información señalados en los artículos anteriores, según el supuesto de que se trate.

Artículo 40.— *Información para las segundas y posteriores transmisiones de vivienda.*

1. La información para la transmisión de vivienda en casos diferentes de los regulados en los artículos anteriores deberá contener los siguientes datos:

a) Identificación del transmitente y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre la persona vendedora y la compradora de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total con los conceptos desglosados, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en propiedad y en los gastos comunes, en su caso; anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca sobre la situación de los pagos de los gastos de la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal o a cualquier otro régimen de condominio, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios con relevancia económica para el adquirente en el momento de la transmisión. En caso de transmisión de vivienda protegida deberá informarse de los requisitos exigidos para su acceso, así como los datos que permitan identificar la fecha de calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 41.— *Información para el arrendamiento de vivienda.*

1. En las ofertas de arrendamiento de vivienda debe proporcionarse a los destinatarios una información suficiente tanto sobre las condiciones esenciales de la vivienda, como de las condiciones básicas del contrato.

2 La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:

a) El título jurídico en virtud del cual se arrienda la vivienda e identificación del titular de la misma.

b) La descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros de la misma.

c) Certificación de la eficiencia energética.

d) La cuantía de la renta del arrendamiento, así como cualesquiera otras cantidades a asumir por el arrendatario, perfectamente desglosadas, indicando la periodicidad de la liquidación. Asimismo, deberá constar la fórmula de actualización de la renta del arrendamiento.

e) El plazo del arrendamiento.

f) Importe de la fianza y demás garantías que se exigen a los arrendatarios.

Artículo 42.— *Publicidad de vivienda protegida.*

1. Las disposiciones relativas a la información sobre los negocios jurídicos sobre las viviendas, previstas en los artículos anteriores, serán de aplicación a la vivienda protegida.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán establecer obligaciones complementarias a las previstas en esta Ley sobre la información en la oferta de vivienda protegida, así como los sistemas de publicidad que puedan emplearse.

3. La administración de la Comunidad Autónoma de Aragón mantendrá actualizada en la página web oficial la información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Artículo 43.— *Requisitos de los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda.*

1. El adquirente de cualquier derecho sobre la vivienda tiene derecho a tener el borrador definitivo del contrato durante quince días antes de proceder a su aceptación o rechazo.

2. En el caso de viviendas protegidas, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá, mediante Orden, determinar cláusulas de inserción obligatoria o bien un modelo de contrato determinado con carácter potestativo u obligatorio. Asimismo, podrá regular la documentación a entregar complementaria al contrato de que se trate, respetando los mínimos señalados en esta Ley.

Las cláusulas de inserción obligatoria o los modelos de contrato deberán estar redactados de forma trilingüe en el mismo documento, en las tres lenguas de Aragón.

3. Los contratos privados de vivienda protegida deberán ser visados por las unidades competentes en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma. Para el otorgamiento del visado se estudiarán los términos del contrato, pudiendo ser rechazados los contratos de forma motivada si no cumplen algún requisito exigido normativamente o bien se detectan cláusulas de carácter abusivo. En cualquier caso, el visado servirá únicamente para probar que se cumplen las disposiciones en materia de vivienda protegida, salvo prueba en contrario. No podrán elevarse a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad los contratos sobre viviendas protegidas que no hayan obtenido el preceptivo visado. Serán nulos de pleno derecho los contratos que se eleven o documenten en escritura pública o se inscriban en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido con anterioridad el preceptivo visado.

4. Los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda podrán redactarse en cualquiera de las lenguas o modalidades lingüísticas de Aragón que los contratantes elijan, adjuntando la oportuna traducción al castellano.

5. Las disposiciones de este artículo sobre las lenguas o modalidades lingüísticas de Aragón se aplicarán de acuerdo con la Ley 3/2013, de 9 de mayo, de uso, protección y promoción de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón, o cualquier otra norma que la pueda sustituir.

Artículo 44.— *Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.*

1. En el caso de la percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio de la vivienda por los promotores o gestores de cooperativas o comunidades de bienes, en las compraventas o adjudicaciones efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegase a iniciarse o concluirse en los plazos previstos en el contrato.

2. Las garantías previstas, en el caso de percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya, serán obligatorias desde el momento en que se suscriba un contrato que, cualquiera que sea su denominación, conlleve la entrega de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda.

3. En el caso de que se trate de una vivienda protegida, la aplicación de la citada disposición adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de esta Ley.

Artículo 45.— *Información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios.*

1. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación facilitarán explicaciones adecuadas a los consumidores y usuarios sobre la concesión de préstamos hipotecarios y acerca de los servicios accesorios que de ellos se deriven para que puedan comparar y valorar otras ofertas y adoptar una decisión informada y formada sobre la operación a concertar.

2. Las explicaciones comprenderán la aclaración del contenido y los términos de la información precontractual, de la personalizada, de la oferta vinculante, y de toda aquella que sea suministrada hasta el otorgamiento de la escritura pública, en especial sobre el modo de cálculo de las cuotas y de otros posibles costes o penalizaciones, así como una clara descripción de las obligaciones asumidas y de las consecuencias que tanto la celebración del contrato como su incumplimiento puedan tener. También se proporcionará la información de carácter tributario que sea relevante en función del negocio jurídico de financiación.

3. Las explicaciones adecuadas deberán ser sencillas y comprensibles, evitando el uso de tecnicismos, y se adaptarán a las circunstancias personales y económicas de la persona a las que van dirigidas, atendiendo a su nivel de conocimientos y de experiencia en materia de préstamo hipotecario, así como a las de la situación y medio en que se facilitan y a las de la complejidad del préstamo ofrecido.

4. Las personas empleadas de la empresa prestamista que faciliten estas explicaciones adecuadas, con independencia del medio empleado, deberán identificarse ante los destinatarios de las mismas.

5. La mera entrega de los documentos comprensivos de la información precontractual, personalizada y de la oferta vinculante no exime de facilitar las explicaciones adecuadas.

6. Si en las comunicaciones comerciales y publicidad se indicase un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, para que el interesado pueda conocer sus elementos esenciales y compararla con el resto de ofertas existentes, será necesario especificar, mediante un ejemplo representativo, la siguiente información básica:

a) La identidad de la empresa prestamista o del servicio de intermediación.

b) La indicación de que el producto publicitado es un préstamo hipotecario sobre la vivienda.

c) El tipo de interés, si este es fijo, variable o referenciado, cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo, así como, en su caso, la existencia de cláusulas limitativas de la variación del tipo de interés.

d) El importe total del préstamo, la tasa anual equivalente, la duración del contrato, el importe y número de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar el prestatario.

e) La indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera combinada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate tales como seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares.

f) El desglose de comisiones y gastos preparatorios en que se incurra, con la indicación de su importe.

g) La advertencia de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

h) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros.

i) El plazo de vigencia de las condiciones señaladas.

j) La advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado, cuando proceda.

7. Los interesados tienen derecho a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el despacho de la notaría elegida por ellos, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal de aplicación, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización. A estos efectos, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación les comunicarán la puesta a disposición de dicho documento.

8. Las disposiciones previstas en este artículo serán también aplicables a otros instrumentos o negocios jurídicos de financiación de la vivienda.

9. Asimismo, las disposiciones de este artículo se aplicarán dentro del marco de la normativa que apruebe el Estado, y de acuerdo con sus determinaciones, en el ejercicio de sus competencias de aprobación de bases de los contratos y las obligaciones contractuales, o en las de regulación de la ordenación del crédito, la banca y los seguros, así como en las de legislación hipotecaria.

CAPÍTULO II

FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS Y OTROS CONTRATOS DE SUMINISTROS Y SERVICIOS

Sección 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 46.— *Ámbito de aplicación.*

Este Capítulo tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, la obligatoriedad y el régimen del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas relativos exclusivamente a los contratos de suministro de agua.

Artículo 47.— *Sujetos obligados a depositar fianza.*

1. La obligación de depositar la fianza y el derecho a solicitar su devolución corresponde a la persona o entidad arrendadora y subarrendadora de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas de suministros y servicios, en la formalización de contratos que afecten a fincas urbanas, vendrán obligadas al depósito de las fianzas que hubieran exigido.

3. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos.

Artículo 48.— *Excepciones a la obligación de depositar fianza.*

1. Se exceptúan de la obligación del depósito de fianza establecido en el artículo anterior:

a) Los arrendamientos y subarriendos en los que figure como arrendatario o subarrendatario cualquiera de las Administraciones públicas de base territorial, sus organismos autónomos y entidades de derecho público vinculadas a aquellas.

b) Los arrendamientos o subarriendos de temporada.

2. También quedan exceptuados aquellos supuestos en que la administración pública actúa como arrendador, porque el uso de la vivienda se haya cedido por el titular para su alquiler a personas declaradas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, y el programa de alquiler social que se apruebe para la gestión de estas viviendas cedidas ofrezca las garantías adecuadas y suficientes al titular de la vivienda.

Artículo 49.— *Regímenes.*

1. Existen dos regímenes de depósito de fianzas: el régimen general y el régimen especial concertado.

2. El régimen general consiste en el ingreso del importe de la fianza correspondiente a cada contrato de arrendamiento por la persona o entidad arrendadora.

3. El régimen especial concertado es un sistema especial, por el cual los sujetos obligados que lo tengan concedido, ingresarán en la forma que se determine, el 90% de la cuantía total de las fianzas que se constituyan, reservándose el 10% restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Artículo 50.— *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos y por los importes siguientes:

a) A la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de viviendas y de dos mensualidades en los destinados a uso distinto del de vivienda.

b) En los supuestos de subarriendo parcial de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el subarriendo.

c) En subarriendo total para uso distinto del de vivienda, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el subarriendo.

d) En los supuestos de subarriendo parcial para uso distinto del de vivienda, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el subarriendo.

2. Las partes podrán pactar garantías adicionales a la fianza, dentro de los límites que determine la Ley de arrendamientos urbanos, salvo en el caso de que el contrato de arrendamiento tenga como objeto una vivienda protegida, en cuyo caso no podrá exigirse ninguna garantía adicional a la fianza.

Artículo 51.— *Determinación y actualización de la fianza.*

1. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los arrendamientos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato.

2. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los subarriendos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato de subarriendo.

3. Las actualizaciones del importe de la fianza se sujetarán a los límites que determine la Ley de arrendamientos urbanos.

4. En los supuestos de falta de formalización por escrito del contrato, podrá acreditarse la existencia, la fecha y la cuantía del mismo por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

Artículo 52.— *Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.*

1. También son objeto de depósito sin interés, las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a los abonados para la formalización de contratos que afectan a fincas urbanas, relativos exclusivamente a los contratos de suministro de agua.

2. El importe de la fianza obligatoria será el pactado al celebrarse el contrato para asegurar las responsabilidades de los usuarios, dentro del respeto a los importes mínimos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Si la Administración titular del Servicio Público afectado no tuviera establecido el importe mínimo de la fianza, este se fijará por el órgano competente en materia de vivienda.

Artículo 53.— *Obligación del depósito de fianza y plazo.*

1. El importe de las fianzas deberá depositarse en las unidades administrativas provinciales competentes en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado.

2. El depósito será gratuito y no devengará interés a favor del depositante, y, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 55 y 62.3, deberá efectuarse mediante ingreso en las cuentas restringidas que al efecto se determinen, en el plazo de dos meses desde la celebración del contrato, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial concertado.

3. La exigencia de responsabilidad como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas, en ningún caso afectará al órgano competente en materia de vivienda, cuestiones estas cuya resolución continúa siendo exclusivamente de los tribunales competentes.

Artículo 54.— *Naturaleza del depósito.*

El depósito obligatorio de las fianzas y los recargos por extemporaneidad tendrán la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma afectado al órgano competente en materia de vivienda.

Artículo 55.— *Ingreso fuera de plazo.*

El ingreso extemporáneo de la fianza, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 5% de su importe. En ningún caso el recargo podrá superar los 300,00€.

Sección 2.ª
Régimen general

Artículo 56.— *Procedimiento de depósito.*

1. El denominado régimen general del depósito de fianzas, constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza. El plazo para la constitución del depósito será de dos meses desde la celebración del contrato.

2. Para depositar la fianza, la persona o entidad arrendadora ha de cumplimentar el formulario oficial de depósito que estará disponible en el portal web del Gobierno de Aragón y efectuar el pago por los medios establecidos al efecto.

3. La acreditación del depósito se realizará mediante un documento de carácter nominativo identificado como Resguardo de depósito de vivienda, que será expedido por la unidad administrativa provincial competente en materia de vivienda correspondiente.

4. Junto con el formulario y el Resguardo de depósito de fianza, es preciso presentar al menos una copia del contrato de arrendamiento.

Artículo 57.— *Devolución de la fianza.*

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado acompañada del Resguardo de depósito original, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que identifique el solicitante del reintegro. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de dos meses, transcurridos los cuales, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

2. El rescate del depósito exigirá la acreditación de la extinción del contrato, así como la presentación del original del Resguardo del depósito. Cuando la causa de la extinción no fuera por llegada a término del mismo, se suplirá la acreditación por declaración jurada del arrendador.

3. Prescribirá el derecho a exigir la devolución de la fianza depositada, transcurridos cinco años desde la extinción del contrato.

Artículo 58.— *Cese en régimen general.*

1. Se cesará en régimen general de depósito:

a) Por extinción de la obligación de depósito.
b) Por acceso del obligado al régimen especial concertado.
2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, previa solicitud del sujeto obligado, se procederá a la cancelación de los documentos de resguardo de depósito afectados por el concierto, debiendo de ser puestos a disposición del organismo por su titular.

Sección 3.ª
RÉGIMEN ESPECIAL CONCERTADO

Artículo 59.— *Régimen especial de depósito concertado.*
El denominado régimen concertado constituye un sistema especial respecto del régimen de depósito de fianza. Los sujetos obligados que lo tengan concedido, ingresarán en la forma en que se determinará el 90% de la cuantía total de las fianzas que se constituyan.

Artículo 60.— *Sujeción obligatoria.*
Las empresas de suministros y servicios estarán sujetas de forma obligatoria al régimen especial concertado de depósito de fianzas.

Artículo 61.— *Sujeción potestativa.*
1. Podrán acogerse al régimen especial concertado los arrendadores y subarrendadores de cinco o más fincas urbanas.
2. Igualmente podrá acogerse a este régimen la entidad arrendadora o subarrendadora de fincas urbanas que tenga la obligación de realizar un depósito de fianza por importe igual o superior a 15.000 €.

Artículo 62.— *Procedimiento.*
1. El órgano competente en materia de vivienda aplicará el régimen especial concertado a solicitud del interesado debidamente documentada.
2. En los supuestos de sujeción obligatoria la solicitud se sustituirá por una comunicación.
3. El plazo para solicitar el régimen especial concertado será de un mes, a contar desde la formalización del contrato.
4. Una vez constituido el concierto, podrá solicitarse el traspaso de las fianzas depositadas en régimen general al concertado, momento en el que surgirá el derecho a la liquidación compensatoria entre las cantidades depositadas mediante régimen general y las debidas en atención al concierto.

Artículo 63.— *Declaración anual.*
En el mes de enero de cada año, los sujetos acogidos al Régimen Concertado deberán presentar ante el órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamiento declaración de fianzas constituidas o devueltas, así como su saldo y relaciones nominales de todo ello. Si el resultado de la autoliquidación ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria, se realizará el depósito del 90% de la cantidad correspondiente. Si el saldo fuera negativo la Administración depositaria efectuará la devolución del importe que corresponda en el plazo de dos meses desde la liquidación.

Artículo 64.— *Devoluciones.*
1. Los sujetos acogidos al régimen especial concertado no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta la liquidación anual a que se refiere el artículo anterior.
2. Solo procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.
3. En ambos casos las devoluciones pertinentes deberán practicarse en el plazo de dos meses desde la liquidación, transcurrido el cual sin que se hayan realizado, su importe devengará el interés legal desde la fecha de la liquidación.

Artículo 65.— *Renuncia y exclusiones.*
1. Se podrá renunciar en cualquier momento al régimen especial concertado.
2. Quedaran excluidos del régimen especial concertado los sujetos que dejen de reunir los requisitos establecidos en el artículo 59, y los que incurran en responsabilidades que lleven aparejada esta exclusión.
3. La renuncia o exclusión implicará la aplicación del Régimen General, con depósito de la totalidad de las cantidades correspondientes a las fianzas, mediante la oportuna liquidación. En este caso, se concederá el plazo de un mes para realizar el nuevo depósito bajo el régimen general, a contar desde la notificación del acto por el que se deje sin efecto el régimen especial concertado.

CAPÍTULO III
RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS

Artículo 66.— *Fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos.*
1. Las Administraciones públicas de Aragón fomentarán la creación y utilización de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que puedan surgir entre los distintos agentes que operen en relación con la vivienda, especialmente cuando esté afectado el derecho a la vivienda.

2. Los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos en materia de vivienda incluirán la mediación y cualesquiera otros que vayan destinados a la misma finalidad, incluidos los previstos en la normativa en materia de protección de consumidores, según las determinaciones previstas en este capítulo.

3. Las partes en conflicto deberán acudir necesariamente a un sistema de mediación, de acuerdo con lo previsto en este capítulo y en la legislación procesal, sin perjuicio de que, posteriormente a la finalización sin acuerdo de este procedimiento, puedan sujetarse a un sistema de arbitraje.

4. Los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos podrán ser de titularidad pública o privada. En todo caso, deberán garantizar la independencia y objetividad de la actuación y de la decisión que se adopte, de acuerdo con los principios de equilibrio y justicia.

5. Las disposiciones de este capítulo serán también de aplicación en el caso de que la solución del conflicto no sea competencia exclusiva de los órganos judiciales, sino que pueda ser resuelta por otros órganos, instituciones o personas, como es el caso de las ejecuciones de carácter hipotecario que se realicen ante notario. En estos supuestos, los sistemas de resolución extrajudiciales se entenderán también referidos a los citados procedimientos.

Artículo 67.— *Mediación en materia de vivienda.*

1. La mediación es un procedimiento que se caracteriza por la intervención de una tercera persona, física o jurídica, que tiene como objeto ayudar a las partes y facilitar la obtención por ellas mismas de un acuerdo satisfactorio.

2. En el caso de que la vivienda afectada constituya residencia habitual, las partes en conflicto, en los términos previstos en la legislación procesal, deberán acudir obligatoriamente a un sistema de mediación antes de que se inicie cualquier procedimiento arbitral, judicial o cualquier otro de carácter ejecutivo.

3. El procedimiento de mediación debe tener por objeto, principalmente, buscar acuerdos entre las partes que hagan viable que la persona afectada conserve la propiedad de la vivienda o, subsidiariamente, la posibilidad de mantener su uso y disfrute, o, en caso de otros derechos de tenencia de la vivienda o su uso, la titularidad de dichos derechos.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento competente en materia de vivienda, promoverá la creación de un sistema público de mediación que integre al conjunto de las Administraciones públicas aragonesas. Este sistema estará dirigido especialmente a resolver los conflictos que afecten al acceso o mantenimiento de la vivienda que constituya residencia habitual y permanente. A tales efectos, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda aprobará una Orden que regule el sistema público de mediación.

5. Las partes en conflicto podrán acudir a cualquier sistema público o privado de mediación, salvo en el caso de que una de las partes en conflicto se encuentre en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, según los criterios de esta Ley, en que la mediación se deberá realizar necesariamente dentro del sistema público creado al efecto.

6. El mediador deberá emitir un documento que pruebe que las partes han acudido al sistema de mediación para resolver el conflicto. Este documento deberá ser presentado por las partes si un órgano judicial o cualquier Administración Pública así lo requieren, en cumplimiento de sus funciones y siempre que sea pertinente al procedimiento en curso.

7. Las disposiciones de este artículo se aplicarán también en los supuestos de conflictos relativos al contrato de préstamo hipotecario o cualquier otro sistema de financiación que afecte al acceso a la vivienda, así como en los casos de sobreendeudamiento derivado de forma directa de la vivienda. Se entenderá que es sobreendeudamiento derivado directamente de la vivienda en los casos de gastos asociados a la tenencia de la vivienda, cualquiera que sea su régimen jurídico, así como aquellos derivados de los consumos propios del inmueble.

Artículo 68.— *Arbitraje en materia de vivienda.*

1. Las partes en conflicto podrán acudir a un sistema de arbitraje, si así lo pactan, siempre y cuando el procedimiento de mediación haya terminado sin acuerdo.

2. A estos efectos, las Administraciones públicas promoverán la utilización del sistema arbitral en materia de consumo.

TÍTULO V

Función social de la vivienda

CAPÍTULO I

Garantía del derecho a una vivienda digna

Artículo 69.— *Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.*

1. La vivienda cumple una función social, dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia, por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente Ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta Ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

Artículo 70.— *Derecho a una vivienda digna.*

1. Todas las personas residentes en Aragón tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

2. Los poderes públicos velarán para la satisfacción del derecho previsto en el apartado antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.

3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento, con o sin opción de compra, o cualesquiera derechos reales o de uso que resulten adecuados para satisfacer el referido derecho.

Artículo 71.— *Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.*

1. La satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las Administraciones públicas aragonesas con competencia para ello mediante la puesta a disposición, bajo cualquier régimen jurídico de tenencia, de una vivienda protegida o libre, o fórmulas alternativas de alojamiento, de acuerdo con los planes y programas que se promuevan.

2. En defecto de vivienda, y con carácter excepcional y subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

3. Para la exigencia ante las Administraciones públicas competentes del derecho de acceso resultará necesario el cumplimiento por la unidad de convivencia de estos requisitos, que deberán desarrollarse reglamentariamente:

a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.

b) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites definidos en que se establezcan reglamentariamente. La determinación de estos ingresos se realizará de forma ponderada en función de las características de la unidad de convivencia, tales como el número de miembros o la presencia de personas con discapacidad, entre otros.

Artículo 72.— *Función social de la vivienda.*

1. La función social de la vivienda consiste en su utilización con fines residenciales y su efectiva ocupación en los términos de la presente Ley.

2. La función social de una vivienda se entenderá incumplida en los siguientes casos:

a) Cuando los propietarios y titulares de derechos reales obligados a ello, incumplan el deber de conservación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas en los términos de la presente Ley.

b) Cuando los propietarios y titulares de derechos reales obligados a ello, incumplan el deber de rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de rehabilitación en los términos de la presente Ley.

c) Cuando se dé un uso inadecuado de la vivienda al someterse a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

d) Cuando la vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada en los términos de la presente Ley.

e) Cuando no se destine, si es una vivienda protegida, a residencia habitual y permanente en los términos de la presente Ley.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de su finalización, que tenga como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule, por parte de la entidad prestamista, una propuesta que suponga la ocupación de la vivienda bajo cualquier régimen jurídico de tenencia.

g) Después del inicio de un desahucio por impago de alquiler y antes de que haya una decisión judicial al respecto, no se formule una propuesta que suponga la ocupación de la vivienda bajo cualquier régimen jurídico de tenencia. Los obligados a esta propuesta serán, según los casos, las entidades financieras, sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y los grandes propietarios de viviendas, así como, en caso de no hacerlo el propietario de las viviendas, si es alguno de los anteriores, los fondos de gestión sin personalidad jurídica que integren viviendas.

3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de una vivienda, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación con cualesquiera personas físicas o jurídicas, y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

4. Asimismo, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán adoptar las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto de garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

5. El Departamento competente en materia de vivienda y las Administraciones locales aragonesas deben actuar coordinadamente en la delimitación y declaración de los ámbitos o las situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y ejecución de las medidas legalmente establecidas que sea preciso adoptar.

Artículo 73.— *Colaboración con otras Administraciones públicas, entidades financieras y de activos inmobiliarios.*

1. Con el objetivo de garantizar la función social de las viviendas y el derecho a una vivienda digna, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administracio-

nes públicas, con entidades financieras, sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., los grandes propietarios de viviendas, y cualesquiera otras personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar la oferta de alternativas habitacionales. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de propiedad, de uso o de cualesquiera derechos reales o personales, de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretará la modalidad de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales.

3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban.

CAPÍTULO II

Programas sociales de vivienda y fomento del alquiler asequible

Artículo 74.— *Medidas en materia de programas sociales de vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón elaborará programas sociales de vivienda, que tendrán como destinatarias a aquellas personas o familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

También se podrán incluir otras personas que encuentren especiales dificultades en el acceso o mantenimiento de la vivienda, o cuya situación, tanto económica como social, requiera una atención específica, como pueden ser las víctimas de la violencia de género, las víctimas del terrorismo, los refugiados procedentes de otros países en situaciones de conflicto o que sean objeto de persecución en clara violación de los derechos fundamentales de las personas.

2. Esta programación podrá realizarse dentro del marco de la planificación general en materia de vivienda o bien ser objeto de programas o planes específicos.

3. Las medidas que se adopten serán coordinadas con los departamentos competentes en materia de servicios sociales y garantías ciudadanas.

Artículo 75.— *Alquiler asequible.*

1. Además de adoptar medidas con destino a las unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, tal y como dispone el artículo anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón elaborará programas cuya finalidad sea el fomento del alquiler asequible para el conjunto de la ciudadanía. Estos programas se incluirán, preferentemente, en el Plan de Vivienda de Aragón.

2. Se entiende por alquiler asequible el negocio jurídico que permite el acceso y permanencia estable a una vivienda, sin que el ocupante acceda a la propiedad de la misma, y que no suponga un esfuerzo económico que pueda conducir a riesgos elevados de sobreendeudamiento de la unidad de convivencia. Se incluyen dentro de este tipo de programas tanto los contratos de arrendamiento de vivienda como aquellas otras figuras jurídicas que garantizan el uso y disfrute de la vivienda bajo cualquier régimen de tenencia de la vivienda diferente de la propiedad.

Artículo 76.— *Fomento de los programas sociales de vivienda y del alquiler asequible.*

1. Los suelos públicos de carácter residencial tendrán como destino preferente los programas sociales de vivienda o el alquiler asequible.

2. Se fomentará el empleo de fórmulas de colaboración entre el sector público y el privado, en las formas previstas en el Título III de esta Ley, sin perjuicio de la promoción directa por parte de las Administraciones públicas, incluidas las actividades de fomento que se realicen mediante convenio entre dichas entidades públicas.

3. Asimismo, las Administraciones públicas adoptarán medidas para la promoción del cooperativismo de alquiler asequible.

Artículo 77.— *Actuaciones de fomento para promover la función social de las viviendas.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda, en coordinación con las Administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la utilización de las viviendas desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

2. Se podrán adoptar medidas destinadas a los propietarios de vivienda, tales como:

a) Intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

b) Aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

c) Subvenciones y ayudas para propietarios, entre otras para la rehabilitación de las viviendas, arrendatarios y entidades intermediarias.

d) Medidas de carácter fiscal.

Artículo 78.— *Alojamientos alternativos.*

1. Las Administraciones públicas aprobarán programas y fomentarán acciones, tanto del sector público como del privado, que tengan como objetivo la promoción de otras tipologías de vivienda que constituyan modelos alternativos

al tradicional. Estas modalidades alternativas podrán serlo tanto en su régimen jurídico como en sus diseños materiales.

2. Estos alojamientos podrán promoverse, además de sobre suelos de carácter residencial, sobre aquellos que estén calificados como dotacionales, de servicios o equipamientos, siempre que la naturaleza de la calificación o del entorno urbano no impida el uso residencial.

Artículo 79.— *Viviendas desocupadas.*

1. Las Administraciones públicas promoverán programas específicos que persigan como objetivo que las viviendas desocupadas cumplan con su función social.

2. Se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello.

3. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:

a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico.

b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.

c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.

d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.

e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadoras o trabajadores, y otras situaciones similares.

f) Que la vivienda no esté sujeta a un régimen de protección oficial y, además, el propietario sea una persona física que no tenga la condición de gran propietario de acuerdo con lo regulado en esta Ley.

g) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá al propietario, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando le sea requerida.

4. Para facilitar el seguimiento de las viviendas desocupadas por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, se creó el Registro de Viviendas Desocupadas, que será único para el territorio aragonés. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se aprobará el desarrollo reglamentario correspondiente.

5. En el Registro de Viviendas Desocupadas deberán inscribirse al menos todas las viviendas desocupadas, incluidas aquellas que estén sujetas a una causa legal de desocupación, indicando en este caso cuál es esa causa, cuya titularidad corresponda a las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias vinculadas a éstas, la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria y los grandes propietarios de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley. La Orden que desarrolle el Registro podrá ampliar las viviendas que deban inscribirse.

6. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior. En el supuesto de que no se suministre dicha información, estos fondos sin personalidad jurídica asumirán la obligación de declaración de las viviendas, con objeto de inscribirlas en el Registro de Viviendas Desocupadas.

Artículo 80.— *Definición de grandes propietarios de viviendas.*

Se consideran grandes propietarios de viviendas, a los efectos de esta Ley, aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de al menos quince viviendas.

Artículo 81.— *Definición de vivienda social.*

Se considera vivienda social toda aquella, cualquiera que sea su propietario y su régimen jurídico de tenencia, que esté destinada a alguna de las políticas sociales previstas en esta Ley, tales como las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por la presente Ley o por los planes y programas de vivienda, ya destinadas a la compra o al alquiler o a otras formas de cesión de uso, las viviendas de titularidad pública, los alojamientos alternativos, las viviendas cedidas a la Administración pública por personas públicas físicas o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, y otras en circunstancias y regímenes similares.

CAPÍTULO III

Medidas en relación con personas en situación de vulnerabilidad

Artículo 82.— *Políticas públicas en las situaciones de vulnerabilidad.*

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas y familias que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo.

2. Para ello, las Administraciones públicas aragonesas deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar el problema desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

A estos efectos, se entiendo por sinhogarismo la circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes Administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 83.— *Situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad.*

1. Se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.

También se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación:

a) La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo.

b) La familia monoparental.

c) La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

d) La persona que sufra violencia de género o la unidad de convivencia en la que exista violencia de género.

e) Las personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por falta de pago de renta.

f) Las personas víctimas de terrorismo.

g) Las personas que tengan o unidades de convivencia en las que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

h) Las personas que sean o unidades de convivencia que tengan un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

i) Las personas que sean o unidades de convivencia que tengan una persona deudora hipotecaria mayor de 60 años.

j) Las personas afectadas por situaciones catastróficas.

2. Se entiende que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual.

También se considerará en situación de especial vulnerabilidad a las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en el segundo párrafo del apartado anterior.

3. Además de los supuestos contemplados en los apartados anteriores, se entiende que se encuentran en una situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad aquellos casos de emergencia social que determinen los servicios sociales, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.

4. La situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad se acreditarán, a solicitud de la persona o unidad de convivencia interesada, mediante informe de la Administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Ambas situaciones se mantendrán vigentes mientras permanezcan las circunstancias que dieron lugar a su reconocimiento, sin perjuicio de su revisión periódica.

Artículo 84.— *Consideración de la buena fe.*

1. Para la obtención de la calificación de las situaciones de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad, será preciso que la persona o unidad de convivencia afectada se consideren de buena fe.

2. La buena fe de la persona o de la unidad de convivencia a la que se le reconoce el derecho a una vivienda digna se presumirá, salvo que, quede demostrado que se ha producido abuso de derecho del mismo, o se han efectuado acciones u omisiones que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se hayan realizado, sobrepasen los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a un tercero.

3. Se entenderá que existe un deudor buena fe cuando se haya producido o se prevea que se puede producir una situación de impago de las cuotas hipotecarias o de las rentas de alquiler, motivada por situaciones significativas económicas o familiares que originen una carencia sobrevenida de recursos económicos, posterior a la fecha de formalización del préstamo hipotecario o del contrato de arrendamiento, y que, por una alteración sobrevenida e imprevista de sus circunstancias, no puede cumplir los compromisos contraídos.

4. Se entenderá que existe mala fe cuando se haya producido una ocupación ilegal de una vivienda o de un inmueble de uso residencial excepto en los casos de situación de necesidad, con independencia de si el propietario es una persona física o jurídica.

5. Este artículo se interpretará de acuerdo con lo establecido en el Código Civil sobre el concepto de buena fe.

Artículo 85.— *Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.*

1. Hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de las Administraciones públicas o, alternativamente, las personas afectadas encuentren otra vivienda adecuada a sus necesidades, quedarán en suspenso, en los términos previstos en la legislación procesal, los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria en los que se trate de vivienda habitual de persona o unidad de convivencia de buena fe que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad.

2. Quedarán también suspendidos, hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de las Administraciones públicas o, alternativamente, las personas afectadas encuentren otra vivienda adecuada a sus necesidades, en los términos previstos en la legislación procesal, los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de desahucio por impago de alquiler cuando, encontrándose la persona o unidad de convivencia en el supuesto del apartado anterior, el sujeto que ha iniciado el citado proceso de lanzamiento cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Se considere gran propietario de viviendas, conforme a lo regulado en esta Ley.

b) Sea persona jurídica, o fondo sin personalidad jurídica, que hubiera adquirido esa vivienda después del 30 de abril de 2008 a causa de ejecución hipotecaria, acuerdo de compensación de deudas o de dación en pago o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de restituir el préstamo hipotecario.

3. En tanto esté pendiente de emisión el informe sobre la situación de especial vulnerabilidad, quedará suspendido el procedimiento de desahucio o lanzamiento, en los términos previstos en la legislación procesal.

4. Las Administraciones públicas aragonesas no podrán ejercer, en ningún caso, acciones de desahucio con las viviendas de titularidad pública en los casos en que afecten a personas o unidades de convivencia de buena fe y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Artículo 86.— *Cooperación con el poder judicial y el Colegio Notarial de Aragón en el caso de situaciones de vulnerabilidad.*

1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el juzgado, en los términos previstos en la legislación procesal, remitirá mediante procedimientos preferentemente telemáticos a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, una comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda.

2. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá suscribir con el Colegio Notarial de Aragón el correspondiente instrumento de colaboración a los efectos previstos en el apartado anterior.

3. Cualquier intercambio de información relativa a las personas indicadas en el apartado 1, que se produzca al amparo de lo dispuesto en el presente artículo, deberá respetar lo establecido al efecto por la normativa vigente sobre protección de datos personales.

Artículo 87.— *Información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas.*

1. En todo caso, y con el consentimiento de las personas afectadas, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., los activos inmobiliarios, así como los grandes propietarios de viviendas, están obligados a aportar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la documentación relevante de que dispongan sobre las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda, con el fin de tratar de conseguir una solución adecuada a la situación.

2. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior. En el supuesto de que los propietarios de las viviendas no aporten la información citada, serán los citados fondos sin personalidad jurídica los que asumirán la citada obligación.

Artículo 88.— *Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento.*

1. Las Administraciones públicas promoverán que las diferentes entidades que operen como financiadoras para la adquisición de una vivienda acuerden con los deudores que la deuda quedará completamente saldada con la entrega de la vivienda. A tal efecto se fomentará la utilización de la dación en pago de deuda, de tal manera que la entrega de la vivienda será la medida que la entidad financiadora utilizará para saldar la deuda, y ésta quedará extinguida con la entrega del inmueble.

2. Las Administraciones públicas colaborarán de forma preferente con aquellas entidades financieras que apliquen las medidas señaladas en el apartado anterior. Esta preferencia significará que, ante varias entidades financieras que puedan colaborar con las Administraciones públicas en cualquier área de competencias de las citadas Administraciones, se deberá tomar en consideración que la entidad financiera utilice estos sistemas para saldar las deudas derivadas de las viviendas, debiendo ser seleccionada la que los utilice.

3. Este mismo criterio será aplicable en el caso de otras entidades, como pueden ser las suministradoras de energía o servicios, que apliquen fórmulas que eviten el sobreendeudamiento.

4. Se entenderá que las entidades citadas anteriormente utilizan mecanismos que eviten el sobreendeudamiento y promuevan la dación en pago u otros instrumentos similares que supongan que la deuda queda extinguida con la

entrega de la vivienda, cuando al menos en el treinta por ciento de los procesos de reclamación de las deudas derivadas de las viviendas hayan aplicado estos instrumentos. Este porcentaje se referirá a viviendas que se encuentren dentro del territorio de Aragón, y se computará respecto del último año natural completo.

5. Las entidades financieras previstas en los dos primeros apartados de este artículo podrán dirigirse al departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón para obtener un certificado que acredite que se ha utilizado la dación en pago, con extinción completa de la deuda, en el porcentaje de casos citado en el apartado 4 de este artículo. El certificado que se emita contendrá la referencia al año en que se cumplían las citadas condiciones. La preferencia en la colaboración a que se refiere el apartado 2 de este artículo se podrá acreditar con la presentación de este certificado; esta preferencia se referirá únicamente al año de obtención del certificado.

Artículo 89.— *Fomento de instrumentos que eviten la pérdida de la vivienda o promuevan el acceso a la vivienda social.*

1. Se considerarán también preferentes en su relación con las Administraciones públicas de Aragón, según lo dispuesto en el artículo anterior, las entidades que realicen alguna de estas actividades:

a) La entrega a la Red Pública de Vivienda de Aragón de al menos el treinta por ciento de las viviendas de las que sean titulares para su uso como vivienda social.

b) La incorporación del mismo porcentaje de viviendas a cualquier otro programa de vivienda social o alquiler asequible, diferente de la Red Pública de Vivienda de Aragón.

c) La adopción de medidas que promuevan que los deudores puedan seguir residiendo en su vivienda habitual, a pesar de que se haya procedido a ejecutar la hipoteca sobre la vivienda.

2. Si el conjunto de estas medidas, sumadas a las previstas en el artículo anterior, supone el treinta por ciento de las actuaciones en materia de vivienda de las citadas entidades en territorio aragonés, se considerará como entidad colaboradora preferente.

3. La persona titular del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón podrá desarrollar mediante Orden el conjunto de mecanismos previstos en este artículo y en el anterior.

Articulo 90.— *Prestaciones públicas para el abono de la renta de alquiler en caso de riesgo de pérdida de la vivienda.*

1. Para evitar su desahucio de la vivienda habitual, la Administración autonómica podrá hacerse cargo del pago de la renta arrendaticia que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se regularán las condiciones y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como el plazo temporal máximo de duración del pago de la renta por parte de la Administración autonómica. El cumplimiento del plazo máximo de abono de dicha renta por parte de la Administración no podrá dejar sin efectividad este derecho si se mantiene la situación de especial vulnerabilidad de la persona o unidad de convivencia de buena fe que dio lugar al pago inicial en tanto que la Administración pública pueda facilitar una alternativa habitacional digna, o, alternativamente, las personas afectadas en encontrado otra vivienda.

Artículo 91.— *Concesión directa de ayudas para personas en situación de vulnerabilidad.*

1. Las ayudas destinadas a facilitar el acceso o bien a lograr el mantenimiento en la vivienda ante una situación de posible pérdida de la misma, cuyos beneficiarios sean personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad y se hallen incluidos en algún programa de inclusión social desarrollado desde los Servicios Sociales Generales de referencia, se podrán conceder mediante procedimientos de concesión directa, de acuerdo con la normativa en materia de subvenciones. Asimismo, en la regulación de estas ayudas, se podrá prever un procedimiento de urgencia para su concesión.

2. Para la concesión de las ayudas previstas en el apartado anterior se podrá eximir al beneficiario del cumplimiento del requisito de estar al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, previsto en la normativa en materia de subvenciones.

3. Entre las ayudas previstas en los dos apartados anteriores se incluirán necesariamente:

a) Las ayudas para el pago de las rentas al alquiler.

b) Las ayudas que se regulen para impedir la pérdida de la vivienda, en procedimientos que puedan suponer dicha pérdida, tales como los desahucios en el caso de los arrendamientos.

4. Las ayudas previstas en la letra b del apartado anterior de este artículo irán acompañadas de un seguimiento por el profesional de referencia de los Servicios Sociales Generales competentes con el fin de que las personas beneficiarias gestionen correctamente las mismas y se procure que el riesgo de pérdida de la vivienda no se vuelva a producir.

Artículo 92.— *Cesión y uso de viviendas desocupadas.*

1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y aquellos que se definen en esta Ley como grandes propietarios de viviendas deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas desocupadas, situadas en el territorio de Aragón, que sean de su propiedad y, en el caso de las de las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control o la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la

Reestructuración Bancaria, S.A., provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas públicas o gestionadas por las Administraciones públicas dentro de los diferentes programas sociales sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior.

3. El órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La persona o entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en derecho.

4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar a la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en esta Ley como causas justificadas de desocupación.

5. Mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos, atendiendo a los gastos fijos relacionados con la vivienda y considerando el número de miembros de la unidad de convivencia. En todo caso, en los supuestos de especial vulnerabilidad, la renta no podrá superar el 25% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia. Las mujeres víctimas de violencia de género, con menores o ascendientes a cargo, cuyos ingresos no superen una vez el IPREM tendrán acceso preferente y quedarán exentas de renta en tanto no superen el citado nivel de ingresos.

6. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, para la determinación de las rentas adecuadas se tomarán en consideración el tipo y condiciones de la vivienda, con objeto de que las personas titulares de las viviendas reciban la correspondiente contraprestación económica por el uso de dichas viviendas.

7. En caso de incumplimiento o demora por parte de la persona o entidad titular de la vivienda de las obligaciones establecidas en este artículo, la persona titular del departamento competente en materia de vivienda impondrá multas coercitivas, salvo causas debidamente justificadas, cuya cuantía se fijará sobre el valor catastral de la vivienda del siguiente modo:

a) Por la demora de un mes: 1% del valor catastral del año en curso.

b) Por la demora del segundo mes: 2% del valor catastral del año en curso.

c) Por la demora del tercer mes y sucesivos: 3% del valor catastral por cada mes hasta un máximo total del 25% del valor catastral del año en curso.

8. Los ingresos procedentes de las multas coercitivas previstas en este artículo tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la dirección general competente en materia de vivienda y serán destinados por esta a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 93.— *Informe de los servicios sociales.*

Cuando para la aplicación de las medidas previstas en este capítulo, con destino a las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, sea preciso un informe social, las unidades de servicios sociales del Sistema Público de Servicios Sociales aragonés estarán obligadas a emitirlo a requerimiento de las unidades competentes en materia de vivienda integradas en la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 94.— *Viviendas pertenecientes al patrimonio público.*

Las Administraciones públicas aragonesas no podrán ejercer, en ningún caso, acciones de desahucio de arrendamientos y ejecuciones hipotecarias en el caso de que se trate de viviendas de titularidad pública o en aquellas situaciones en que las Administraciones públicas hayan actuado como financiadoras de la adquisición de una vivienda promovida por una administración pública o una sociedad instrumental propia, en los casos en que afecten a personas de buena fe y que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Artículo 95.— *Red Pública de Vivienda de Aragón.*

1. Se crea la Red Pública de Vivienda de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social y de alquiler asequible por las Administraciones públicas aragonesas.

2. La Red Pública de Vivienda de Aragón abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón y tendrá carácter único.

3. La Red Pública de Vivienda de Aragón incluirá:

a) Las viviendas incluidas en los parques públicos de vivienda, así como cualquier otra vivienda de las entidades del sector público aragonés, incluido el sector público local.

b) Las viviendas cedidas a cualquier Administración Pública aragonesa por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, las sociedades de gestión de activos, los grandes propietarios de viviendas, las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.

c) Las personas con necesidad de vivienda. En todo caso se incluirán las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

4. En la organización y gestión de la Red Pública de Vivienda de Aragón se distinguirá entre las viviendas que se integren en programas sociales, que se destinarán preferentemente a personas que se encuentren en situación de

vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, y en cuya gestión colaborarán los departamentos competentes en materia de vivienda y de servicios sociales, y aquellas otras que vayan destinadas a los programas de alquiler asequible.

5. Las Administraciones públicas que gestionen las viviendas, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las mismas, la garantía del cobro de la renta, el abono de los gastos de comunidad, los gastos de suministros básicos de la vivienda, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

6. Mediante Decreto del Gobierno de Aragón se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que integren la Red Pública de Vivienda de Aragón, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas. Asimismo, incluirá los diferentes programas a los que se puedan destinar las viviendas, respetando tanto la titularidad como las facultades de gestión de las Administraciones públicas que sean titulares de las viviendas integradas en la Red.

TÍTULO VI

Calidad de la vivienda y rehabilitación

CAPÍTULO I

Calidad de la vivienda y de la edificación residencial

Artículo 96.— *Concepto de vivienda digna y adecuada.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas diseñarán sus políticas y ejercerán sus competencias en materia de calidad de la vivienda con la finalidad de asegurar el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, prestando especial atención a la seguridad, habitabilidad, adecuación funcional, accesibilidad universal y sostenibilidad de las viviendas y alojamientos alternativos de manera que se contribuya a la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

2. Para que una vivienda se considere digna y adecuada debe cumplir como mínimo con los siguientes criterios:

a) Seguridad de la tenencia: la vivienda adecuada debe garantizar protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. La tenencia puede adoptar diversas formas, como la ocupación por el propietario, el alquiler, la vivienda en cooperativa, o la vivienda para situaciones de emergencia.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Una vivienda adecuada debe contener los servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

c) Asequibilidad: La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Se deben tomar en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, procurándoles un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deben ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

d) Habitabilidad: Una vivienda adecuada debe ofrecer espacio adecuado y suficiente a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

e) Ubicación: la vivienda adecuada debe estar situada en un lugar que ofrezca acceso a las oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y no estará ubicada en zonas contaminadas o peligrosas. Debe disponer de un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación.

f) Adecuación cultural: La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos.

3. Los alojamientos alternativos previstos en esta Ley tendrán la consideración de vivienda a los efectos previstos en este Título.

4. Los alojamientos de temporada, en el caso de que se utilicen con la finalidad de constituir la residencia temporal de sus ocupantes con vocación de sustituir su vivienda habitual durante la citada temporada, deberán cumplir, al menos, con las características señaladas en este capítulo. Se consideran dentro de estos alojamientos, aquellos inmuebles que se destinen a residencia temporal de trabajadores mientras esté vigente su contrato de trabajo.

Artículo 97.— *Calidad de la edificación residencial en Aragón.*

Las exigencias de calidad serán aplicables tanto a las obras de edificación residencial de nueva construcción, como a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre que en ellos existan o vayan a existir viviendas u otro tipo de alojamientos alternativos a la vivienda y con la misma función, y siempre que dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

Estas exigencias deberán cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones.

Artículo 98.— *Requisitos funcionales de calidad.*

1. Son requisitos básicos de calidad de la vivienda a efectos de esta Ley los siguientes:

a) La adecuación de las edificaciones y construcciones destinadas a vivienda o uso residencial a las funciones básicas con el hecho de habitar y necesidades fisiológicas, psicológicas y sociales de sus habitantes, en especial: la higiene, el descanso, la alimentación, el cobijo, la seguridad, la estética, el desarrollo de las relaciones familiares y personales, entre otras.

b) La accesibilidad física, sensorial y cognitiva aplicando los principios de diseño universal o diseño para todas las personas, que faciliten el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos para todas las personas, considerando las necesidades específicas de las personas con discapacidad y con diversidad funcional.

c) La dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones de vivienda o alojamiento residencial, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

2. La competencia para la comprobación de estos requisitos corresponde a los ayuntamientos, que no concederán las autorizaciones urbanísticas que correspondan en el caso de que exista incumplimiento.

Artículo 99.— *Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. A los efectos de esta Ley se entenderá por accesibilidad universal la condición que deben cumplir los edificios, las viviendas, sus entornos, así como sus instalaciones, dispositivos y servicios, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible.

2. La accesibilidad universal presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», que es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, los edificios, las viviendas, sus entornos, así como sus instalaciones, dispositivos y servicios, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. Todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas que deban cumplir para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

3. Todas las viviendas y alojamientos situados en edificios de uso residencial deberán ser accesibles hasta la entrada de cada vivienda o alojamiento, y su espacio privativo interior deberá estar proyectado y construido de forma que pueda ser utilizado en las debidas condiciones de seguridad, accesibilidad y confort por la mayor diversidad de personas, de forma que mediante los ajustes razonables necesarios y sin necesidad de reformas sustanciales, puedan adecuarse a las dimensiones de accesibilidad necesarias para personas de movilidad reducida, como las más condicionantes para la distribución final de las viviendas.

4. De forma reglamentaria se establecerán las dimensiones mínimas que a tal efecto deban cumplir los espacios privativos de viviendas y alojamientos, como los pasillos y espacios de circulación, puertas de paso y los espacios básicos de, al menos, un dormitorio, un baño, estancia y cocina.

5. Cuando se realicen actuaciones de rehabilitación integral de las viviendas existentes se deberán realizar las adecuaciones dimensionales necesarias dentro de las posibilidades técnicas, legales y económicas en cada caso, debiendo justificar el proyectista su cumplimiento de acuerdo con el principio de la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

Artículo 100.— *Requisitos relativos a la sostenibilidad de la edificación.*

1. Todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes requisitos relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

2. Los edificios de uso residencial y viviendas ubicadas en Aragón se deberán proyectar, construir y fomentar su rehabilitación con criterios de edificios de consumo de energía casi nulo, garantizando que en su funcionamiento ordinario se obtenga un nivel de bienestar e higiene, seguridad y salubridad adecuados con un consumo muy bajo o casi nulo de energía, que deberá estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno.

Asimismo, se deberá garantizar la posibilidad de implantación de infraestructuras de recarga de vehículo eléctrico en los edificios que dispongan de aparcamiento, mediante la instalación de conductos para cableado eléctrico en todas las plazas de aparcamiento, al objeto de asegurar la posible instalación de puntos de recarga de carácter individual.

Artículo 101.— *Requisitos de habitabilidad de las viviendas.*

1. Mediante Decreto del Gobierno de Aragón se establecerán las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas, tanto de nueva construcción como existentes, para cumplir con el nivel de calidad relativo a la funcionalidad, seguridad, salubridad, confortabilidad y sostenibilidad, que permita su uso y disfrute adecuado.

2. En la normativa reguladora se diferenciarán las condiciones de habitabilidad que deban reunir las viviendas en función de sus diversas tipologías:
a) De nueva construcción.
b) Las existentes.
c) Las resultantes de una rehabilitación.
d) Las viviendas de otros tipos de uso residencial.

Artículo 102.— *Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.*
1. Los proyectos de nueva construcción, reforma o rehabilitación de viviendas o alojamientos situados en edificios de uso residencial deberán cumplir con los requisitos de habitabilidad que se determinen reglamentariamente.
2. Los ayuntamientos comprobarán al expedir los títulos habilitantes de naturaleza urbanística que correspondan tanto en edificios de nueva construcción como en reforma o rehabilitación, que las viviendas o alojamientos situados en edificios de uso residencial cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para permitir su uso residencial en las condiciones adecuadas, sin perjuicio de que en la vivienda puedan desarrollarse otras actividades de forma compatible con la residencial cuando la normativa específica lo permita.
3. En el Informe de Evaluación de los Edificios se incluirá un apartado específico de habitabilidad, y será necesario cumplimentarlo en cada revisión del Informe, con la periodicidad que se determine.

Artículo 103.— *Inhabitabilidad e infravivienda.*
1. Se considera infravivienda la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda o alojamiento, que no reúna las condiciones mínimas de calidad exigidas en esta Ley y su normativa de desarrollo. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas y alojamientos que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.
2. Las Administraciones públicas llevarán a cabo medidas de fomento tendentes a erradicar el uso de infraviviendas y que permitan el acceso y disfrute de sus ocupantes a viviendas dignas y adecuadas.
3. Se considera inhabitabilidad la situación de una vivienda que no cumple las condiciones de habitabilidad, por sobreocupación o por el mal estado de sus espacios, elementos constructivos e instalaciones, siendo exigible en este caso la subsanación y corrección de tal situación.
Se considera sobreocupación la situación de una vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.
4. Cuando una vivienda o un alojamiento de uso residencial de nueva construcción no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley y su normativa de desarrollo se denegará, de forma motivada, la autorización de naturaleza urbanística exigible por el ayuntamiento correspondiente. Cuando una vivienda o un alojamiento de uso residencial ya existente no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley y su normativa de desarrollo se ordenará el inicio del procedimiento en orden a la restauración de la legalidad, su conservación y rehabilitación.

Artículo 104.— *Condiciones de uso adecuado y deber de conservación de los edificios.*
1. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación civil, los propietarios y usuarios de las viviendas y edificios de uso residencial están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.
2. El deber de conservación comprenderá la realización de las obras y trabajos necesarios para: mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, sostenibilidad, accesibilidad o uso efectivo, dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan.
3. El control del cumplimiento de las mencionadas condiciones corresponderá a cada ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente, por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón.

CAPÍTULO II
Instrumentos de control: el Informe de Evaluación de Edificios

Artículo 105.— *Informe de Evaluación de los Edificios.*
El Informe de Evaluación de los Edificios es el documento técnico que acredita la situación de un edificio en relación con su estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente, la habitabilidad de sus viviendas y alojamientos y sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética y el nivel de aislamiento acústico del mismo.

Artículo 106.— *Ámbito de aplicación y obligatoriedad.*
1. El Informe de Evaluación de los Edificios será obligatorio para todos los edificios de carácter residencial, en cualquiera de sus formas, que incluyan cualquier modalidad de vivienda o cualquier otro uso residencial en todo o en parte del edificio.

2. Con la primera puesta en servicio del edificio se realizará el denominado Informe de Evaluación Inicial. El primer Informe de Evaluación del Edificio se deberá realizar a los 20 años desde la terminación del edificio a contar desde la fecha del certificado final de obras. El Informe de Evaluación del Edificio deberá renovarse desde su emisión con una periodicidad de diez años.

3. Las Administraciones públicas competentes podrán fomentar la elaboración del Informe y desarrollar programas de ayudas públicas especialmente en los edificios de viviendas en que haya una mayor proporción de familias y unidades de convivencia en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad

4. Los ayuntamientos serán las Administraciones públicas competentes para exigir el cumplimiento de las obligaciones relativas al Informe de Evaluación de Edificios.

Artículo 107.— *Capacitación para emitir el Informe de Evaluación de Edificios.*

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya.

2. Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 108.— *Contenido del Informe de Evaluación de Edificios.*

1. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá de manera detallada, como mínimo, los siguientes elementos:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La habitabilidad de sus viviendas y alojamientos

c) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación, para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

d) La certificación de la eficiencia energética del edificio.

e) El nivel de aislamiento acústico entre viviendas y con el exterior

2. El Informe de Evaluación Inicial del Edificio contendrá, como mínimo, los datos de identificación del edificio y sus características e incluirá la documentación preceptiva que la Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico establecen para el edificio terminado que integra el Libro del Edificio, sistematizada y acompañada de la documentación informativa necesaria, incluyendo el proyecto y sus modificaciones, la licencia de obras, los agentes intervinientes, la documentación final de obra, los controles efectuados, la documentación relativa a las instalaciones y su puesta en marcha y las instrucciones de uso y mantenimiento.

3. Tras la primera evaluación del edificio que se produzca, pasados 20 años, y con las sucesivas revisiones cada 10 años, se incluirán los informes de evaluación del estado de conservación, accesibilidad universal, eficiencia energética y aislamiento acústico, y la relación de las reparaciones, inspecciones y obras de mantenimiento y conservación efectuadas en el periodo.

4. Cuando el resultado de la evaluación sea desfavorable en algún aspecto y de ello se derive la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, se deberá unir al mismo un anexo con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes. Sin perjuicio del plazo que estime para la subsanación el técnico redactor del informe se estará, en cuanto a procedimiento y plazos, a lo que señale la normativa municipal aplicable en cuanto al cumplimiento del deber de conservación. El informe de cumplimiento se deberá presentar en el registro del Informe de Evaluación de Edificios una vez cumplida la obligación, en el plazo que se determine reglamentariamente.

5. El contenido y formato del Informe de Evaluación del Edificio, así como los plazos para su presentación, se determinarán de forma reglamentaria.

6. Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Periódica que ya permita evaluar parte de los aspectos contenidos en el Informe de Evaluación se podrá complementar hasta incluir todo lo que reglamentariamente deba contener, y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 109.— *El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. Se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en Aragón. La Dirección General competente en materia de vivienda será el órgano encargado de su gestión. El registro tendrá carácter integrado y será único para toda la Comunidad Autónoma.

2. El objeto del Registro es la inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios con el formato y contenido que reglamentariamente se determinen, incluyendo el Informe de Evaluación Inicial del edificio y los de evaluación que se realicen posteriormente a lo largo de la vida útil del edificio, así como los informes que acrediten la subsanación de las deficiencias detectadas.

3. Deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

a) El Registro tendrá soporte informático y se habilitará la gestión telemática del procedimiento de inscripción y el acceso al Registro, sin perjuicio del derecho de la ciudadanía de realizar su solicitud de forma presencial.

b) Los ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen los edificios serán competentes para requerir a los sujetos obligados la elaboración de los Informes de Evaluación de los edificios y su inscripción en el Registro.

c) Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al Ayuntamiento del municipio donde se sitúe el edificio, con el fin de que dicha información forme parte del Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el apartado 2 de este artículo, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

CAPÍTULO III
Rehabilitación

Artículo 110.— *Objetivos en materia de rehabilitación de edificios.*

Las Administraciones Publicas aragonesas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de calidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos, así como en situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 111.— *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Se definen las actuaciones de rehabilitación, a los efectos de esta Ley, como las que tienen por objeto realizar obras, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos de calidad de la edificación residencial, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia pública global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, y que se contemple en la legislación urbanística aplicable.

2. Se entiende por rehabilitación la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

3. Son actuaciones de renovación urbana las que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

4. Las actuaciones de regeneración urbana se referirán a ámbitos previamente delimitados, y podrán incluir obras de rehabilitación, de renovación de edificios y de reurbanización de espacios, pudiendo requerir modificaciones de planeamiento urbanístico en cuanto a parámetros de alineaciones, altura de la edificación, edificabilidad, volumen, aprovechamiento o usos, según las necesidades del ámbito, referidas a las deficiencias del estado de la edificación, carencias de servicios y dotaciones, excesos de densidad, situaciones de infravivienda, insalubridad, falta de usos, exceso de viviendas y locales vacíos, u otros parámetros de degradación de la edificación y el tejido urbano y deficiencias socio-económicas que definan una situación de vulnerabilidad urbana con respeto al patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de los inmuebles y entornos objeto de las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 112.— *Medidas de fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas adoptarán medidas para fomentar la rehabilitación del parque edificado, con el objetivo prioritario de que las viviendas existentes puedan cumplir con las mismas exigencias de calidad que las viviendas nuevas, así como para contribuir a un desarrollo territorial sostenible y equilibrado.

2. Entre las medidas de fomento deberán contemplarse actuaciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética de los edificios, reduciendo el consumo de energía y las emisiones, mejorando la eficiencia de las instalaciones, incrementando el empleo de energías renovables, fomentando la transformación de edificios que se rehabiliten en edificios de consumo de energía casi nulo e implementando medidas para reducir las situaciones de pobreza energética.

3. Igualmente se promoverán medidas de fomento de la accesibilidad universal en los edificios existentes, que se desarrollarán mediante los planes y programas que procedan.

4. Las medidas de fomento de la rehabilitación se deberán incluir en el Plan Aragonés de Rehabilitación y se aplicarán mediante los programas que lo desarrollen.

Artículo 113.— *Deber de rehabilitación.*

1. Los ayuntamientos podrán regular el contenido y la exigencia del deber de rehabilitación en las áreas de rehabilitación, renovación y regeneración urbana delimitadas, de forma que se pueda garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones de rehabilitación de los edificios al objeto de:

a) Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.

b) La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

c) La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

d) Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.

2. La exigencia del cumplimiento del deber de rehabilitación deberá estar integrada en el programa de rehabilitación del ámbito y acompañada de las necesarias medidas de fomento y los sistemas de gestión directa o indirecta que se habiliten para garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica y social de la intervención.

3. Corresponderá al ayuntamiento que haya regulado el contenido del deber de rehabilitación el control del cumplimiento de dicho deber de acuerdo con la legislación urbanística.

Artículo 114.— *Medidas de carácter social en materia de rehabilitación.*

Las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, de acuerdo con las previsiones de esta Ley, tendrán prioridad en el acceso a las ayudas y beneficios que se contemplen en las medidas de fomento de la rehabilitación. Los programas que desarrollen la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación deberán regular esta prioridad.

Artículo 115.— *Delimitación de áreas urbanas vulnerables.*

1. Se considerarán prioritarias las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana en las áreas y entornos delimitados en situación o con riesgo de vulnerabilidad urbana.

2. Se entiende por vulnerabilidad urbana aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, con factores objetivos y subjetivos, que se encuentran sometidas a exclusión residencial, exclusión laboral, económica y social, y en un medio urbano, edificado y arquitectónico degradado, pero también la vulnerabilidad es un entorno psicosocial que afecta a la percepción que la ciudadanía tiene del territorio en donde viven y de sus propias condiciones sociales.

3. Para delimitar las áreas vulnerables se identificarán cuatro ejes básicos:

a) Vulnerabilidad socio-demográfica: envejecimiento de la población, desestructuración social, segregación cultural o étnica, y otras similares.

b) Vulnerabilidad socio-económica: desempleo, precariedad laboral, bajos niveles formativos.

c) Vulnerabilidad residencial: degradación del hábitat, de las viviendas, del entorno vecinal, infravivienda, mal estado de conservación de los edificios, y otras similares.

d) Vulnerabilidad subjetiva: la percepción que tienen los residentes respecto a la calidad del entorno residencial y su medio urbano y social, acusando problemas de ruido, contaminación, malas comunicaciones, falta de equipamientos y zonas verdes, vandalismo, delincuencia, y otras similares.

4. La situación de vulnerabilidad se podrá identificar a partir de un sistema de indicadores para cada uno de los cuatro ejes básicos.

5. La delimitación de áreas de vulnerabilidad urbana se incluirá en los programas de rehabilitación municipales.

Artículo 116.— *La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

1. El Gobierno de Aragón aprobará mediante Decreto la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación, a propuesta del Departamento competente en materia de vivienda

2. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación será el marco integrador y el instrumento de planificación de las políticas públicas que se deban desarrollar para cumplir los objetivos generales definidos en este título, y vinculará a todas las Administraciones públicas de Aragón.

3. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación se estructurará y desarrollará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Definición de la Estrategia y objetivos generales.

b) Definición del modelo estratégico del territorio.

c) Diagnóstico.

d) Definición de medidas, objetivos individuales y programas.

e) Programación e implementación.

f) Evaluación.

4. Se fomentará la más amplia participación de los sectores y actores implicados en el desarrollo e implementación de la Estrategia.

Artículo 117.— *Objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

Los objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación son los siguientes:

a) La rehabilitación del parque edificado como eje principal de las políticas públicas, promoviendo la mejora de la calidad de las viviendas existentes, de forma que reúnan todas las condiciones para considerarse adecuadas, incluyendo el acceso a todos los servicios y equipamientos necesarios, y con la finalidad de vertebrar el territorio con

un modelo de desarrollo urbano sostenible, integrador, inteligente e inclusivo, como el mejor modo de conseguir una mayor cohesión social, progreso cívico, y un medio ambiente saludable, así como para garantizar una adecuada calidad de vida, tanto en el medio urbano como en el rural.

b) El establecimiento de una estrategia compartida entre los principales actores económicos, sociales e institucionales del territorio aragonés, entendida como un proceso de gobernanza y organización social que permita la elaboración e impulso de la estrategia y su constante renovación, en función de los cambios que se produzcan en el entorno, incluidos los que la propia estrategia sea capaz de generar.

c) El fortalecimiento de los procesos de colaboración pública y privada, y la cooperación entre Administraciones y organismos del sector público, fomentando la participación ciudadana en el proceso.

d) La definición de proyectos estructurales que logren la creación de redes de acciones y proyectos económicos, sociales y ambientales orientados hacia los objetivos de calidad y sostenibilidad del parque edificado residencial.

e) La potenciación de los efectos positivos inducidos por el fomento de la rehabilitación en el mercado laboral y el entorno socioeconómico, orientados a una mayor cualificación y especialización profesional, la generación de una fuente de empleo con carácter de continuidad y de actividades económicas directas e indirectas relacionadas con la rehabilitación.

f) Fomentar vías de colaboración con las entidades locales para favorecer la adquisición de viviendas deshabitadas y, a través de la rehabilitación dar respuesta a la falta de vivienda en el medio rural.

Artículo 118.— *Relación con los programas de rehabilitación urbana y con el planeamiento.*

1. Los programas de rehabilitación urbana que aprueben los municipios y las áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que delimiten tendrán en cuenta las determinaciones y medidas que establezca la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.

2. Cuando en los instrumentos de planeamiento urbanístico se prevea la delimitación y desarrollo de una nueva área de suelo destinada a la edificación de viviendas, previamente se deberá desarrollar un diagnóstico del parque edificado existente en el municipio, dando prioridad a la delimitación de ámbitos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y la aprobación del correspondiente programa de rehabilitación, priorizando la rehabilitación de viviendas existentes y la renovación de edificios.

Artículo 119.— *Evaluación de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

El Decreto que apruebe la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación contendrá los indicadores que permitan evaluar la eficacia de las medidas previstas en la Estrategia, su impacto y efectos derivados, el calendario y programación de las evaluaciones a realizar y la previsión de revisión de la Estrategia para corregir los defectos, incumplimientos y efectos adversos observados en la evaluación.

Artículo 120.— *Gestión de la rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación, bien aisladas o bien formando parte de ámbitos o áreas delimitadas, podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de gestión previstos en la legislación urbanística.

2. Los municipios, en el ejercicio de sus competencias del control de la edificación de las viviendas, alojamientos de tipo residencial y edificios de viviendas, deberán ajustarse a lo establecido en los programas que desarrollen la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.

TÍTULO VII

Régimen general de viviendas protegidas de Aragón

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 121.— *Concepto.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente Ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable, con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción o de rehabilitación.

2. Asimismo se entenderán calificados como protegidos todos los locales de negocio, talleres, garajes y anejos estén o no vinculados a alguna vivienda, de una promoción calificada como protegida.

3. En el caso de que la promoción incorpore espacios destinados a servicios comunes también se declararán como protegidos.

4. Todas las disposiciones relativas a vivienda protegida contenidas en este Título serán desarrolladas mediante Decreto del Gobierno de Aragón.

Artículo 122.— *Calificación como actuación protegida.*

1. La calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellas promociones que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras.

2. La calificación definitiva deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se establecerán el procedimiento de calificación, que distinguirá necesariamente entre la calificación provisional y la definitiva, y las determinaciones específicas de los acuerdos de calificación de las diferentes modalidades de actuación protegida.

Artículo 123.— *Tipología de vivienda protegida.*

1. Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública o de promoción privada.

2. Las viviendas de promoción pública sólo pueden ser promovidas por las Administraciones públicas y las entidades de titularidad pública que dependan de aquéllas. Deberán estar destinadas a personas que no superen una determinada cuantía de ingresos que se fijará reglamentariamente y, en todo caso, a las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

3. Las viviendas de promoción privada serán las promovidas por entidades privadas y podrán destinarse a personas que no superen un determinado nivel de ingresos. Las Administraciones públicas y sus entidades instrumentales podrán promover también este tipo de viviendas con objeto de promocionar la cohesión social en los entornos urbanos y que no se produzcan exclusiones por razón de los ingresos de los ocupantes de las viviendas.

Artículo 124.— *Identificación de vivienda protegida.*

En el edificio que se haya calificado como vivienda protegida se deberá colocar una placa que indique que la promoción tiene tal carácter. El modelo de placa será aprobado por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 125.— *Titularidad.*

1. Podrán ser titulares de las viviendas protegidas las personas físicas y jurídicas, incluidas las Administraciones públicas.

2. Solo podrán ser usuarios de las viviendas protegidas las personas físicas.

Artículo 126.— *Régimen de cesión de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas podrán cederse a título de propiedad, arrendamiento con o sin opción de compra, o cualquier otro derecho de uso legalmente previsto en el ordenamiento jurídico.

2. Las viviendas protegidas promovidas por comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas podrán ser objeto de cualquiera de los regímenes de cesión previstos en el apartado anterior.

3. En la calificación definitiva de vivienda protegida se hará constar el régimen de cesión de las viviendas de la promoción.

4. Se podrá autorizar un régimen de cesión diferente al previsto en la calificación definitiva de la promoción cuando haya circunstancias de carácter territorial o socioeconómico que limiten la demanda para el régimen de cesión previsto inicialmente. Esta autorización no supondrá la modificación de la calificación definitiva. La autorización inicial se concederá por un plazo máximo de cinco años, en función de las circunstancias que hayan motivado el cambio de régimen de cesión, que podrá ser prorrogada, por períodos de dos años, si las circunstancias persisten. En el caso de que la modificación sea de alquiler a venta, la autorización no tendrá límite temporal, en el caso de que se produzca la venta de la vivienda.

5. También se podrá autorizar el cambio de régimen de cesión previsto en la calificación definitiva cuando venga motivado por la necesidad de atender a personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad o en que se hayan dado circunstancias de carácter excepcional que conlleven la necesidad de reubicación de las personas afectadas.

Artículo 127.— *Ocupación de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán únicamente a residencia habitual y permanente de su propietario o, en su caso, del inquilino o persona que haya de disfrutarlas bajo otros regímenes diferentes a los anteriores. Se podrá autorizar la utilización de viviendas protegidas para otros destinos diferentes en los casos y con las condiciones que se prevean reglamentariamente, tales como trabajadores de temporada, realojos derivados de obras de urbanización o de situaciones catastróficas, refugiados, víctimas de algún tipo de violencia y otras similares. Reglamentariamente también se podrá regular la utilización como segunda residencia de las viviendas protegidas, en los casos descritos anteriormente.

2. Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en el plazo de nueve meses desde que se haya adquirido el derecho, por cualquier título, a ocupar la vivienda. Reglamentariamente se regularán las condiciones por las que se pueda autorizar que la vivienda no se ocupe en el plazo previsto; entre estas condiciones se incluirán aquellos casos en que se haya producido una modificación de las circunstancias económicas o un traslado de residencia por motivos laborales que provoque la imposibilidad de iniciar o mantener la ocupación de la vivienda como domicilio habitual, lo que deberá documentarse de forma suficiente por el interesado. La autorización, en su caso, será concedida por el plazo máximo de dos años, transcurrido el cual, el interesado deberá ocupar la vivienda o transmitirla a quien pueda hacerlo, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar el plazo original anualmente si las condiciones iniciales persistiesen.

Cuando por motivos graves dentro de la unidad familiar residente, se produzca una modificación sustancial de las circunstancias que motivaron la recepción de esta vivienda, la Administración pública podrá, previa petición debidamente justificada y avalada por servicios sociales de la Administración Pública, autorizar la no residencia en esa vivienda, o la permuta dentro del territorio aragonés de esta vivienda protegida por otra con las compensaciones económicas que hubiera lugar como consecuencia de la distinta valoración de los bienes, que permita ayudar a resolver esta situación de gravedad.

3. Cuando, por cualquier circunstancia, una persona sea titular de una vivienda protegida que no pueda ocupar, bien personalmente, bien mediante la celebración de algún tipo de negocio jurídico que suponga la ocupación por otros, ofrecerá la cesión de uso a la Administración de la Comunidad Autónoma, que deberá pronunciarse en el plazo de tres meses

sobre si acepta la cesión de uso citada. En caso de silencio administrativo, se considerará que la Administración no ha aceptado.

Artículo 128.— *Régimen legal de protección.*

1. Las viviendas protegidas, sean de promoción privada o de promoción pública, se calificarán para toda su vida útil.

2. Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas se regirán por las disposiciones de esta Ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 129.— *Régimen legal de las cooperativas y comunidades de bienes.*

1. Las viviendas protegidas promovidas por comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas y sus empresas gestoras, están sujetas a las disposiciones de esta Ley.

2. Cuando las entidades previstas en el apartado anterior promuevan viviendas protegidas, quedarán sujetas a la legislación sobre cooperativas de viviendas y a las disposiciones de esta Ley que les afecten.

Artículo 130.— *Requisitos de los contratos.*

1. Los contratos que se celebren sobre las viviendas protegidas deberán cumplir las disposiciones previstas en esta Ley para cualquier negocio jurídico sobre una vivienda.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán regular cláusulas de inserción obligatoria en los contratos sobre vivienda protegida. Asimismo, se podrán aprobar modelos de utilización voluntaria por las partes.

Artículo 131.— *Renta y precio máximos.*

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metros cuadrados de superficie útil, tanto en primera como en segundas transmisiones, se establecerán por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda. También se podrán fijar precios para la utilización de la vivienda en forma diferente al de propiedad o arrendamiento.

A tales efectos, se podrán tomar en consideración el tipo de vivienda, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, el estado de conservación, antigüedad y demás aspectos que puedan valorarse motivadamente.

2. En el caso de las rentas de arrendamiento o precios de otros usos que supongan el pago periódico y regular, no se podrá actualizar la cuantía a abonar por el arrendatario o usuario de la vivienda durante los tres primeros años de ocupación a contar desde la firma del contrato. A partir de ese momento la cuantía se actualizará de acuerdo con lo previsto en la Orden que haya establecido la renta o precio de otros derechos de uso. En el caso de que la norma no haya previsto la actualización, ésta se podrá realizar de acuerdo con el Índice de Garantía de Competitividad o cualquier otro que pacten las partes y que no suponga una elevación de la cuantía por encima de la que supondría aplicar el citado Índice de Garantía de Competitividad. Asimismo, en el caso de que la norma no haya previsto la actualización y que tampoco se haya hecho constar en el contrato, la renta, o precio, se actualizará de forma automática de acuerdo con el Índice de Garantía de Competitividad. En todo caso, para la aplicación de la actualización será obligatoria la comunicación al obligado al pago de la renta o del precio, sea arrendamiento u otro derecho de uso que no comporte la propiedad.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble derivados de la cuota de participación que corresponda a la vivienda que no sean susceptibles de individualización no podrán ser repercutidos al arrendatario de la vivienda, salvo que incluyan los propios de los consumos, en cuyo caso estos últimos se podrán repercutir, para lo que deberán ser adecuadamente desglosados.

Tampoco se podrán repercutir en el arrendatario los tributos que graven la vivienda.

En el caso de que existan otros servicios diferentes en el edificio que puedan ser individualizados, los gastos de los mismos se podrán repercutir en el arrendatario si así se ha estipulado en el contrato de alquiler.

3. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán los importes de la capacidad máxima económica de las unidades de convivencia demandantes de vivienda protegida.

4. En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrán superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes.

5. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o percepción de cualquier cantidad que altere el precio o renta que corresponda con arreglo a las reglas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios o rentas superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 132.— *Mejoras.*

Con carácter general, no se autorizará la realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de la vivienda. No obstante, la Administración de la Comunidad Autónoma, al calificar provisionalmente, podrá autorizar la realización de mejoras en elementos privativos de las viviendas protegidas, por importe total no superior al cinco por ciento del precio máximo de la vivienda que resulte aplicable conforme al acuerdo de calificación provisional. El solicitante de la calificación provisional deberá someter a autorización administrativa la oferta valorada de las mejoras a los adjudicatarios de las viviendas, quienes podrán aceptarla o rechazarla voluntariamente conforme

a lo que se establezca reglamentariamente, comunicándolo a la Administración. Transcurrido el plazo para resolver y notificar, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 133.— *Régimen de uso de locales de negocio e inmuebles no sujetos a limitación de precio o renta en un edificio de viviendas protegidas.*

1. Los locales de negocio y otros inmuebles que puedan existir, de similares características, en un edificio calificado de viviendas protegidas, no están sujetos a limitación de precio o renta, ni a los sistemas de adjudicación que para las viviendas y sus anejos se prevén en esta Ley.

2. No obstante, en el caso de que se vayan a vender o a arrendar al adquirente o arrendatario de una vivienda protegida de ese mismo edificio, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos.

3. Los inmuebles a que se refiere este artículo, que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública, podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social, así como cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación.

CAPÍTULO II

PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 134.— *Promotores de viviendas protegidas.*

1. Podrán ser promotores de viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas y las comunidades de bienes.

2. Podrán ser promotores para uso propio tanto las personas físicas, de forma individual, como agrupadas en cualquier forma admitida en el ordenamiento jurídico, tales como cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten usuarios de las viviendas.

Artículo 135.— *Utilización de las viviendas protegidas.*

1. La forma de régimen jurídico de cesión de las viviendas protegidas podrá ser la propiedad, el arrendamiento o cualquier otro tipo de cesión admitido en el ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones públicas, así como sus entidades instrumentales promoverán preferentemente un régimen de cesión de las viviendas que no sea el de propiedad, tales como el arrendamiento, los derechos de uso o usufructo, el precario o cualquiera de características similares. No obstante, en cualquiera de estos casos se podrá prever un derecho de opción de compra; en este caso, para la fijación del precio se deberán tener en cuenta las cantidades abonadas anteriormente por el que ejercite la opción de compra de la vivienda, en la forma en que se determine reglamentariamente.

Artículo 136.— *Régimen del suelo en la promoción.*

1. Se podrá utilizar cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico con respecto a la forma de utilización del suelo sobre el que se realice la promoción, de tal manera que se admitirán, además de la propiedad del suelo, otras formas como el derecho de superficie, los censos, o figuras similares.

2. En el caso de que los propietarios de las viviendas no sean también propietarios del suelo, el precio de las viviendas será inferior al que resultaría en el caso de coincidir ambas propiedades. La Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda que determine los precios de las viviendas podrá también regular precios de referencia singulares en el caso de que la promoción se utilice bajo otros regímenes diferentes al de la propiedad, tomando en consideración el tiempo y tipo de vinculación que exista entre el suelo y el inmueble de las viviendas.

CAPÍTULO III

REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN

Artículo 137.— *El Registro de Vivienda Protegida de Aragón.*

1. Se crea el Registro de Vivienda Protegida de Aragón, que será gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Registro será único para todo el territorio de Aragón.

3. Este registro tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos reglamentariamente, los datos precisos para la gestión y el control de la adjudicación de las viviendas protegidas, y, por otro, proporcionar la información actualizada que permita a las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.

4. Mediante este Registro se gestionará la demanda y la oferta de vivienda protegida, y se realizará el seguimiento del número de viviendas protegidas existentes en Aragón, así como de las personas titulares y ocupantes de las mismas.

5. El Registro contendrá tanto las personas solicitantes de vivienda protegida como todas aquellas que sean personas usuarias o titulares de algún derecho sobre una vivienda protegida. El órgano responsable del Registro podrá requerir datos, a personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, para completar la información al respecto, dentro del marco de protección del derecho fundamental a la intimidad y la protección de los datos personales. Este requerimiento será de obligado cumplimiento.

6. Asimismo, se inscribirán los promotores de vivienda protegida con identificación de los inmuebles que hayan promovido o estén promoviendo.

7. Los procedimientos y requisitos de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, serán los establecidos en esta Ley y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 138.— *Obligación de inscripción.*

1. Será obligatorio que toda persona que desee acceder a una vivienda protegida se inscriba en el Registro de vivienda protegida de Aragón, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Para ser adjudicatario de una vivienda protegida bajo cualquier régimen de los previstos en esta Ley será obligatoria la inscripción en el Registro, sin perjuicio de las excepciones que, por razones de carácter social u otras circunstancias en las que intervenga la fuerza mayor o caso fortuito supongan la necesidad de vivienda, se regulen reglamentariamente. También se tendrán en cuenta aquellas personas que deseen retornar a Aragón, de acuerdo con la normativa sobre comunidades aragonesas en el exterior. En todo caso las personas que hayan sido adjudicatarias de una vivienda protegida sin estar inscritas, deberán inscribirse una vez se haya realizado la adjudicación.

b) Alguno de los futuros destinatarios de la vivienda protegida, habrá de residir en un municipio de Aragón y acreditarlo mediante certificado de empadronamiento. El empadronamiento podrá no requerirse en los mismos casos y circunstancias en que se prevea reglamentariamente que no es precisa la previa inscripción en el Registro de vivienda protegida.

c) Se deberán reunir los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada tipología de viviendas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, del patrimonio de que dispongan.

d) Se deberá acreditar la necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo vitalicio en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. Reglamentariamente se regularán los supuestos en que no exista necesidad de vivienda.

2. Los promotores de vivienda protegida también deberán estar inscritos obligatoriamente en el Registro. Cualquier persona física o jurídica que desee ser promotor deberá solicitar su inscripción en el Registro. Asimismo, cuando una persona física o jurídica solicite la calificación provisional de una promoción como vivienda protegida, será inscrita de oficio por el órgano encargado del Registro.

CAPÍTULO IV

Acceso a las viviendas protegidas

Artículo 139.— *Condiciones de acceso.*

1. Para ser titular u ocupante de una vivienda protegida se deberá estar inscrito en el Registro de vivienda protegida o estar incluido en alguna de las excepciones de inscripción previstas en esta Ley.

2. Reglamentariamente se regularán las condiciones de acceso a las viviendas, su forma de acreditación y los procedimientos de adjudicación, de acuerdo con las previsiones de este capítulo.

Artículo 140.— *Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la Administración mediante sistemas que garanticen la objetividad y la transparencia en la asignación de las viviendas, preferentemente con un sistema de sorteo. No obstante, se podrá solicitar por el promotor, en los términos que se prevean reglamentariamente, que el sorteo se realice por él mismo con la presencia de un notario. Asimismo, reglamentariamente se podrá prever que se realice una asignación directa por parte del promotor cuando a través de los anteriores sistemas no se hayan podido asignar todas las viviendas de una promoción; en estos supuestos la Administración Pública deberá autorizar cada una de las adjudicaciones propuestas por el promotor, mediante la comprobación de que las personas propuestas cumplen los requisitos específicos de acceso según la tipología y destino de las viviendas.

b) Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación que se establezca reglamentariamente conforme a los principios de publicidad y objetividad.

c) Las viviendas protegidas de promoción pública se adjudicarán mediante sistemas que garanticen la objetividad y transparencia de la asignación. Se podrán utilizar sistemas de valoración de las circunstancias en las que se encuentren los solicitantes de vivienda o sistemas de sorteo. Asimismo, se podrán crear listas de demandantes

gestionadas por las Administraciones públicas promotoras, de entre las personas que estén inscritas en el Registro de vivienda protegida o se encuentren incluidas en alguna de las excepciones a la inscripción.

2. Reglamentariamente, se establecerán las garantías adecuadas de solvencia de quienes resulten adjudicatarios de viviendas protegidas conforme a lo establecido en este artículo.

Artículo 141.— *Viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler, salvo que se incluya un derecho de opción de compra, podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta según lo establecido en este apartado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas de la violencia por razón de sexo o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales, personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, necesidad de reubicación temporal de residencia, y otras circunstancias de carácter similar. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro.

b) Cuando se trate de viviendas de promoción privada en régimen de alquiler destinadas a trabajadores de la empresa promotora o de su grupo de empresas.

c) Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler destinadas a trabajadores con contrato de temporada en zonas en las que existan dificultades objetivas de alojamiento.

d) Cuando se trate de viviendas universitarias, en régimen de alquiler, en cuyo caso podrá convenirse con la Universidad correspondiente la forma de gestión de las viviendas y el procedimiento de adjudicación.

2. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de vivienda protegida de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora.

Artículo 142.— *Cupos de reserva.*

1. La Administración Pública podrá establecer cupos de reserva obligatorios para cada promoción de vivienda protegida o con carácter general.

2. Estos cupos de reserva irán destinados a colectivos que tengan una especial dificultad de acceso a la vivienda, incluida la que se presente de forma coyuntural.

3. En todo caso existirá un cupo de reserva de un cuatro por cierto de las viviendas de la promoción para personas con discapacidad, cuando el número de viviendas de esa promoción sea igual o superior a trece. Cuando no se hayan podido asignar estas viviendas mediante los procedimientos de adjudicación ordinarios, la reserva dejará de tener efecto y las viviendas se podrán asignar a personas que no cumplan el requisito de discapacidad. Dichas viviendas deberán cumplir en todo caso con los requisitos exigibles para las viviendas accesibles.

CAPÍTULO V

TRANSMISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 143.— *Autorizaciones y visados.*

1. Cualquier negocio jurídico que suponga la transmisión de la titularidad o derechos de uso de una vivienda protegida, o la constitución, modificación o supresión de algún derecho real sobre la misma, salvo el derecho de hipoteca, está sujeto a autorización previa y visado de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, con la finalidad de comprobar que se ajustan a las disposiciones de esta Ley.

2. La autorización es el acto administrativo por el cual la Administración comprueba el cumplimiento de los requisitos legales, incluidas las cláusulas del contrato, y se dará siempre con carácter previo a la formalización del negocio jurídico.

3. El visado es el acto administrativo por el que la Administración comprueba que el negocio jurídico se ajusta a la autorización concedida.

Artículo 144.— *Procedimiento de autorización.*

1. La autorización la solicitará el transmitente ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de vivienda.

2. La solicitud de autorización podrá formularse simultáneamente con la comunicación establecida en esta Ley a los efectos de los derechos de adquisición preferente que asisten a la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. Se podrán autorizar tanto contratos individuales como modelos de contrato.

4. En el caso de que se trate de una primera adjudicación de un promoción de vivienda protegida será obligatoria la solicitud de autorización del modelo de contrato por parte del promotor, con independencia de que posteriormente, y en forma debidamente justificada, se puedan realizar contratos individuales que no se ajusten al modelo autorizado, en cuyo caso se deberán presentar también para autorización previa, con la advertencia de que existe

ya un modelo aprobado para esa promoción y con una adecuada motivación que justifique la excepción respecto del modelo de contrato autorizado.

5. En el caso de autorización de un contrato individualizado se concederá la autorización y el visado de forma simultánea por la Administración.

6. El servicio provincial del Departamento competente en materia de vivienda deberá resolver la solicitud de autorización en el plazo de tres meses, considerándose denegada en el caso de silencio administrativo.

7. El competente para resolver el procedimiento será la persona titular de la Dirección del servicio provincial del Departamento competente en materia de vivienda, salvo en el caso de que se trate de autorizar un modelo de contrato, en cuyo caso será la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. En todo caso, la instrucción competerá a las unidades provinciales competentes en materia de vivienda.

Artículo 145.— *Procedimiento de visado.*

1. El visado se solicitará a las unidades provinciales del Departamento competente en materia de vivienda, que deberán comprobar que el negocio jurídico se ajusta a la autorización concedida de acuerdo con el artículo anterior.

2. El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de un mes. En caso de silencio administrativo, se considerará denegado.

3. El visado de los contratos se realizará por las unidades provinciales competentes en materia de vivienda.

Artículo 146.— *Excepciones al régimen de autorizaciones y visados.*

1. No serán precisos ni la autorización previa ni el visado en los siguientes supuestos:

a) Disoluciones de comunidad, tanto ordinarias como hereditarias, y disoluciones matrimoniales.

b) Las aportaciones a las sociedades conyugales.

c) Las transmisiones de cuotas indivisas de vivienda protegida.

d) Las transmisiones mortis causa.

e) Las transmisiones derivadas de un procedimiento judicial y las daciones en pago a entidades financieras u otros acreedores.

f) La transmisión por el promotor de la finca entera durante la obra, sin perjuicio de que se tenga que acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos y de la correspondiente autorización.

2. En los supuestos anteriores, cualquiera de las partes deberá comunicar a los servicios provinciales del Departamento competente en materia de vivienda que se ha producido el negocio jurídico, así como una copia de la documentación que lo acredite, a los efectos de mantener actualizado el Registro de vivienda protegida.

Artículo 147.— *Escrituras públicas.*

Los notarios no podrán autorizar, ni los registradores de la propiedad inscribir, escrituras públicas que documenten la transmisión de viviendas protegidas o derechos sobre ellas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos anteriores, con anterioridad a la emisión de la calificación definitiva por parte del órgano administrativo competente. El negocio jurídico documentado en escritura pública incumpliendo esta disposición será nulo de pleno derecho.

Artículo 148.— *Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida.*

1. En el caso de la percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio de la vivienda protegida por los promotores o gestores de cooperativas o comunidades de bienes, en las compraventas o adjudicaciones efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegase a iniciarse o concluirse en los plazos previstos en el contrato.

2. La garantía alcanzará a todos los pagos realizados por la persona compradora o adjudicataria de la vivienda protegida, y sus intereses legales.

3. Los promotores o gestores deberán presentar la solicitud de autorización de percepción de las cuantías a cuenta del precio, acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificación del registro de la propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas o las relativas a la financiación de la promoción.

b) Seguro de caución o aval bancario expedido por persona con poder suficiente al efecto, de acuerdo con las determinaciones de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya, que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no iniciarse la obra, no se obtenga la calificación definitiva, o se produzca un incumplimiento en el plazo de finalización de la obra.

4. Las cantidades anticipadas se ingresarán en una entidad financiera, y se consignarán en una cuenta especial, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor o gestor.

5. La entidad financiera a que se refiere el apartado anterior deberá comprobar que el promotor cuenta con las garantías que exige este artículo, y hacerse responsable de que las cantidades anticipadas a cuenta del precio se depositen en una cuenta separada. En caso de incumplimiento de estas comprobaciones por parte de la entidad financiera, se hará responsable subsidiario de la devolución de las cuantías y de sus intereses, en el supuesto en que deba procederse a la ejecución de las garantías por incumplimiento del promotor.

6. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta deberá constar la cuantía de las mismas, la cuenta especial en la que ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor.

7. Sólo se podrá requerir a los adquirentes, en concepto de entrega de cantidades a cuenta del precio, hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda protegida y de sus anejos vinculados durante el período de construcción.

Artículo 149.— *Derechos de adquisición preferente sobre vivienda protegida.*

1. La calificación de una vivienda como protegida supone la sujeción a los derechos de adquisición preferente previstos en la presente Ley, a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o, en el caso de la opción de compra, también en favor de la Administración Local que corresponda.

2. En los actos y contratos de transmisión de las viviendas protegidas debe hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y la realización de las notificaciones que comportan.

3. Los derechos de adquisición preferente a que se refiere este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las daciones en pago de deudas, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad, las aportaciones a la comunidad conyugal y la transmisión que se produzca entre miembros de parejas de hecho legalmente constituidas o entre ascendientes o descendientes en cualquier grado a título gratuito. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

Artículo 150.— *Derecho de tanteo sobre vivienda protegida.*

1. Junto con la solicitud de autorización de transmisión de la propiedad de una vivienda, el solicitante deberá formular el ofrecimiento del derecho de tanteo a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. En el caso de no hacerlo expresamente, se considerará realizado y se advertirá de esta circunstancia al solicitante.

2. El transmitente deberá comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la decisión de transmitir la vivienda, haciendo constar, como mínimo, los siguientes datos: identificación, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de transmisión; título que ostenta sobre el inmueble; fórmula jurídica de transmisión prevista y condiciones de la transmisión.

3. El plazo para resolver será el mismo que se tenga para resolver la autorización de transmisión de la vivienda. En caso de silencio administrativo, se considerará que la Administración renuncia tanto al ejercicio del derecho de tanteo como al de retracto.

4. El precio de adquisición de la vivienda será el máximo legalmente previsto para la vivienda objeto del negocio jurídico, o el pactado en el contrato, si este último fuese menor.

Artículo 151.— *Derecho de retracto sobre vivienda protegida.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección de las viviendas, en los siguientes casos:

a) Cuando las viviendas sean transmitidas sin autorización administrativa previa.

b) Cuando se omitan las notificaciones legalmente exigidas a los efectos de los derechos de adquisición preferente.

c) Cuando, habiéndose efectuado dichas notificaciones, sean defectuosas o se hubiera omitido cualquiera de los requisitos legales.

d) Cuando la transmisión se realizase en condiciones diferentes a las fijadas en la notificación.

e) Cuando la transmisión se ha realizado antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

2. El retracto podrá ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el día siguiente a aquel en que el transmitente comunique a la Administración de la Comunidad Autónoma la realización de la transmisión, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la misma. En el caso de que no tenga lugar dicha comunicación, el plazo de ejercicio del derecho de retracto se computará desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.

3. El retracto se ejercerá por el precio legalmente previsto para la vivienda protegida transmitida o por el que se pactó en el contrato si este último es menor.

Artículo 152.— *Adquisición preferente a favor de tercero.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en el Registro de vivienda protegida de Aragón o en algún Programa de Vivienda Social desarrollado en el marco del Departamento competente en materia de vivienda, y especialmente con destino a personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, la actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero.

3. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerce el derecho de adquisición preferente.

Artículo 153.— *Opción de compra sobre viviendas protegidas de promoción privada.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que la promoción se haya edificado sobre suelo enajenado por la administración local.

2. Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla al municipio correspondiente, a fin de que, en el plazo de tres meses computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.

3. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las Administraciones citadas notifique su voluntad de ejercer su derecho, se considerará que se ha renunciado a su ejercicio.

4. En el caso de que se ejercite el derecho, el promotor deberá finalizar la edificación de acuerdo con el proyecto presentado y obtener la calificación definitiva, momento en el cual se procederá a formalizar el ejercicio de la opción de compra por parte de la Administración ejerciente.

Artículo 154.— *Garantías de los procedimientos de adquisición preferente.*

1. Los notarios exigirán para autorizar una escritura que se acrediten por los transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente que se ha cumplido con el deber de notificación a la Administración para el ejercicio de los derechos de tanteo como de opción de compra previsto en los artículos anteriores.

2. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado las comunicaciones previstas en relación con los derechos de tanteo y opción de compra.

3. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de Vivienda, en el primer trimestre de cada año natural, las viviendas protegidas cuya transmisión le conste durante el año inmediatamente anterior.

Artículo 155.— *Oferta de compraventa de vivienda, protegida y no protegida.*

1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente regulados en este capítulo, las personas titulares de las viviendas protegidas, o de derechos sobre la vivienda que permitan su uso, podrán realizar una oferta de compraventa a la Administración de la Comunidad Autónoma o a una Administración Local, a elección de las citadas personas titulares de la vivienda o del derecho de uso.

2. Si la Administración Pública que haya recibido la oferta de compraventa encuentra que puede existir interés en dicha oferta, podrá solicitar la documentación que estime pertinente para poder adoptar una decisión al respecto. En el caso de que se decida por aceptar la oferta, deberán documentarse e informarse las razones que han llevado a tal decisión, entre las que deberá constar la existencia de una demanda de vivienda o de necesidad de vivienda.

3. El precio a pagar por las viviendas protegidas ofertadas no podrá ser superior al máximo legalmente previsto para dichas viviendas. Además, deberá tener en cuenta su estado de conservación.

4. En el caso de que las viviendas que se ofrezcan a la Administración Pública no sean protegidas, se aplicarán también las disposiciones previstas en este artículo, incluido el límite de precio. En otro caso, será de aplicación directa la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, con las siguientes determinaciones:

a) No será necesaria una licitación pública para la adquisición de las viviendas, sino que se realizará un anuncio por parte de la Administración interesada en la adquisición, con la finalidad de que se puedan ofrecer por otras personas, viviendas similares en el mismo entorno.

b) En el caso de que se presenten ofertas alternativas, la Administración interesada deberá emitir un informe fundado sobre su elección.

c) El órgano competente para la adquisición será la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO VI

Viviendas que sean propiedad de las Administraciones públicas.

Artículo 156.— *Régimen jurídico de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas.*

1. Las viviendas protegidas que sean propiedad de las Administraciones públicas se regirán por el régimen jurídico que les corresponda en función del momento en que fueron calificadas como protegidas. No obstante, en el caso de que se trate de viviendas protegidas de promoción privada, mientras la vivienda tenga la consideración de vivienda social, tal y como se define en esta Ley, no se podrá descalificar; asimismo, en el caso de que por el transcurso del tiempo la vivienda fuera a perder su régimen de protección, se prorrogará éste mientras tenga la consideración de vivienda social.

2. Las viviendas de promoción pública que formen parte del patrimonio de las Administraciones públicas, bien sea desde su calificación como protegidas, bien por cualquier otro negocio jurídico que las haya incorporado a dicho patrimonio, se regirán por el régimen de tales de viviendas durante toda su vida útil.

3. Las viviendas propiedad de las Administraciones públicas que no se hayan calificado como protegidas y que se destinen a vivienda social, de acuerdo con lo previsto en esta Ley, se regirán por su propio régimen legal, pero, mientras tengan la consideración de vivienda social, les será de aplicación supletoriamente el de las viviendas de promoción pública.

Artículo 157.— *Fórmulas de gestión de las viviendas.*

1. El destino preferente de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas, sean o no protegidas, será el de vivienda social o el de alquiler asequible, de acuerdo con las previsiones de esta Ley.

2. La gestión de estas viviendas podrá realizarse directamente por la administración pública propietaria, por una entidad instrumental que sea medio propio de la administración pública propietaria, o a través de entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 158.— *Programas de regularización del pago de las rentas.*

Las Administraciones públicas aplicarán programas para facilitar el pago de las rentas de las viviendas de las que sean titulares. A tal efecto se podrán establecer sistemas de aplazamiento de pago o reducciones temporales de la cuantía de la renta, en función de las circunstancias socioeconómicas de la unidad de convivencia.

Artículo 159.— *Prohibición de subarriendos y cesiones de uso.*

Las viviendas protegidas, así como las que no lo sean, pero tengan el destino de vivienda social de acuerdo con esta Ley, no podrán subarrendarse. Tampoco se podrá ceder el uso, total o parcial, de la vivienda, bajo cualquier régimen jurídico, por parte del arrendatario o usuario de la vivienda.

Artículo 160.— *Recuperación posesoria y desahucio administrativo.*

1. Para la defensa de las viviendas de su propiedad, la Administración Pública, podrá servirse de los procedimientos de recuperación posesoria y desahucio administrativo previstos en la legislación en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. El procedimiento de recuperación posesoria podrá utilizarse en caso de finalización del contrato habilitante para su disfrute u ocupación ilegal de la vivienda.

3. El procedimiento de desahucio administrativo podrá utilizarse en caso de falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de la vivienda.

4. El órgano competente para el ejercicio de estos procedimientos será la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO VIII

INSPECCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

CAPÍTULO I

INSPECCIÓN DE VIVIENDA

Artículo 161.— *Competencias.*

1. Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Inspección de vivienda, la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

2. La Inspección de vivienda también será competente para la comprobación del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En el caso de que la competencia en materia sancionadora, de acuerdo con esta Ley, le corresponda a otra administración diferente de la autonómica, la Inspección de vivienda procederá a elevar los resultados de su investigación a la administración pública o entidad de Derecho público que corresponda.

Artículo 162.— *Facultades de los inspectores de vivienda.*

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, por lo que sus actos de inspección gozarán de la presunción de veracidad, salvo prueba en contrario, pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales, y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

3. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo consentimiento del afectado. En los casos en que se haya de recabar la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de forma precisa la vivienda, o inmueble, que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

4. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado, de cualquier persona física o jurídica, pública o privada, para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el análisis de cualquier documento

relativo a la acción inspectora, así como el examen de las dependencias, dentro del marco señalado de inviolabilidad del domicilio.

Artículo 163.— *Obligación de información y colaboración.*

1. Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, así como los fondos privados sin personalidad jurídica, estarán obligadas a proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y en su normativa de desarrollo.

2. Las Administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, la residencia, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como, específicamente, para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, están obligadas a facilitar al Departamento competente en materia de vivienda los datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la existencia de posibles infracciones y, de forma específica, la ocupación de las viviendas que recabe éste.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles, a la gestión de arrendamientos, u otras fórmulas de tenencia de la vivienda, así como, a la intermediación en el sector inmobiliario, están obligados a proporcionar los datos relativos a las condiciones de la transmisión, o del alquiler de las viviendas.

5. Las personas, físicas y jurídicas, que intervengan en la contratación de préstamos concedidos con destino a la vivienda, bien para su adquisición, rehabilitación, mejora o cualquier otra inversión en la vivienda, también estarán obligadas a proporcionar la documentación que forme parte del expediente de dicho contrato de préstamo.

6. La información requerida será facilitada en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación del requerimiento. Este plazo se podrá ampliar por el inspector cuando, de forma razonada, se aprecie, de oficio o a instancia de parte, que el plazo de quince días hábiles resulta de difícil o imposible cumplimiento.

7. Los titulares de las viviendas y los ocupantes de las mismas tienen el deber de colaboración con los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma cuando la naturaleza de los hechos investigados lo haga imprescindible, y se cumplan los requisitos procesales exigibles, incluida la autorización judicial para poder entrar en un domicilio.

8. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido esta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere los apartados anteriores.

c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

d) La negativa a remitir la información acerca de los consumos de la vivienda.

Artículo 164.— *Incoación de diligencias.*

1. Las actuaciones de la Inspección de vivienda se iniciarán siempre de oficio, con independencia de que se haya presentado denuncia.

2. En el caso de denuncia, la Inspección de vivienda notificará al denunciante cuál ha sido su propuesta de actuación, en el caso, de que el denunciante lo haya solicitado explícitamente o haya requerido la apertura de un procedimiento sancionador. Al denunciante se le aplicarán las mismas medidas de protección que están previstas en esta Ley para el procedimiento sancionador.

3. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.

4. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, se podrá adoptar el acuerdo pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la propuesta de medidas de protección de la legalidad, la proposición de la adopción de las medidas provisionales que, en su caso, se estimen oportunas y la propuesta de incoación del procedimiento sancionador.

Artículo 165.— *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda en el ejercicio de la actividad inspectora tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. El acta será firmada por las personas presentes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se dejará constancia de ello en el acta.

4. Una copia del acta se entregará al interesado. La entrega se podrá realizar por el inspector que la haya levantado y, en caso de negativa del interesado a recibirla, se levantará diligencia por el inspector y se dará por realizada la notificación.

5. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 166.— *Funciones de los inspectores de vivienda.*

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, en casos de urgencia inaplazable.

c) La propuesta de adopción de medidas definitivas, incluidas las de protección y restauración de la legalidad, cuando no sea procedente la iniciación de un procedimiento sancionador.

d) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

e) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

f) La investigación y comprobación del cumplimiento de la obligación del depósito de las fianzas.

g) La colaboración con las unidades gestoras de subvenciones y ayudas públicas en materia de vivienda para la comprobación del mantenimiento de los requisitos determinantes para el pago de la subvención. A tal efecto, esta colaboración se deberá concretar en el correspondiente Plan de Inspección de Vivienda. También podrán realizarse comprobaciones concretas que sean solicitadas por las unidades gestoras citadas, siempre y cuando su excepcionalidad sea debidamente motivada.

2. El ejercicio de las funciones inspectoras no supondrá la extinción de las obligaciones que corresponden a los interesados conforme a la legislación vigente.

Artículo 167.— *Obligación de comparecencia.*

Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas están obligadas a comparecer a requerimiento de la Inspección de vivienda.

Artículo 168.— *Protección de Datos de carácter personal.*

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar a la Inspección de Vivienda en el ejercicio de sus funciones, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa europea y española de protección de datos de carácter personal.

Artículo 169.— *Planificación y programación.*

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 170.— *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de éstas que deban realizarse.

3. El Plan de Inspección se publicará en el *Boletín Oficial de Aragón,* sin perjuicio de que su ejecución posea carácter reservado para garantizar la eficacia de la investigación de los hechos por parte de los inspectores de vivienda.

4. El Plan tendrá una vigencia anual como mínimo, pudiendo establecerse una mayor, de acuerdo con los criterios de una correcta planificación.

CAPÍTULO II

INSPECCIÓN DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

Artículo 171.— *Indicios de desocupación o de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.*

1. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda desocupada o que no se está destinando a domicilio habitual y permanente por parte del adjudicatario, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada del titular u ocupante de la vivienda a facilitar comprobaciones del Departamento competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

2. A efectos del consumo de suministros se tendrá en cuenta la media habitual por vivienda y año que resulte de los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en la localidad de referencia. En defecto de tales datos podrán utilizarse los valores señalados en los apartados siguientes, que podrán ser objeto de modificación o actualización mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

3. El consumo de agua que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permite considerar como desocupada la vivienda, será el siguiente:

— 1 persona: inferior a 1 m^3/mes.

— 2 personas: inferior a 1,50 m^3/mes.

— 3 personas: inferior a 2 m^3/mes.

— *4 personas o más: inferior a 2,50 m^3/mes.*

4. El consumo de electricidad que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permita considerar como desocupada la vivienda, será el siguiente:

— 1 persona: inferior a 60 kWh/mes.

— 2 personas: inferior a 70 kWh/mes.

— 3 personas: inferior a 80 kWh/mes.

— *4 personas o más: inferior a 90 kWh/mes.*

Artículo 172.— *Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas desocupadas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración Autonómica, a requerimiento de ésta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de desocupación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no ocupación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección.

Artículo 173.— *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Las compañías suministradoras de servicios, cuando así sea requerido por la Inspección de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que ésta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última.

A este fin, la petición de la Administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 174.— *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.*

Los Ayuntamientos, a requerimiento de la Inspección de vivienda, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, y en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, remitirán la información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 175.— *Instrucción de expedientes en materia de vivienda desocupada.*

1. Las comunicaciones a que se refiere el presente Capítulo habrán de ser remitidas a la Inspección de vivienda en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la recepción de la petición de información. Este plazo

se podrá ampliar por el inspector cuando, de forma razonada, se aprecie, de oficio o a instancia de parte, que el plazo de quince días hábiles resulta de difícil o imposible cumplimiento.

2. En caso de que, de la documentación y alegaciones presentadas por los interesados, se derive el hecho de que la vivienda está correctamente ocupada, se dictará acuerdo de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento de inspección.

3. Si no se presentasen alegaciones ni documentación, o si las alegaciones y documentos aportados por los interesados, no fuesen acreditativos de la correcta ocupación de la vivienda, se continuarán las actuaciones inspectoras.

Artículo 176.— *Propuesta de resolución.*

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado.

CAPÍTULO III

Inspección de fianzas de los arrendamientos urbanos y otros contratos

Artículo 177.— *Competencia.*

La comprobación e investigación del cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley en materia de fianzas corresponderán a la Inspección de vivienda.

Artículo 178.— *Deber de colaboración.*

1. Los sujetos obligados al depósito de las fianzas, así como los arrendatarios o subarrendatarios, deberán colaborar en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.

2. En particular, los sujetos acogidos al régimen concertado vendrán obligados a facilitar cuantas comprobaciones en su contabilidad sean pertinentes en lo que afecte al exacto cumplimiento de esta Ley.

Artículo 179.— *Actas de inspección.*

1. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones, se extenderá acta de comprobado y conforme.

2. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta Ley, los servicios de inspección de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio del derecho de recurso potestativo de reposición o reclamación económico-administrativa, acepta regularizar su situación en los términos propuestos.

3. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se abrirá el oportuno expediente para la resolución que proceda.

4. En el supuesto de que el contrato de arrendamiento no se encontrase vigente en el momento de formular la propuesta de regularización, se extenderá acta recogiendo dicha circunstancia.

CAPÍTULO IV

Protección de la legalidad

Artículo 180.— *Protección de la legalidad.*

1. Con independencia de las sanciones correspondientes, la Administración adoptará las medidas oportunas para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado, la exigencia de las responsabilidades civiles, penales o disciplinarias a que pudiere haber lugar y, en su caso, las pertinentes para la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios.

2. La Inspección de vivienda solo podrá proponer medidas definitivas de restauración de la legalidad cuando no sea procedente la iniciación de un procedimiento sancionador, sin perjuicio de la propuesta de adopción de las medidas que procedan en función de la valoración del riesgo sobre el que se actúa.

Artículo 181.— *Medidas provisionales.*

1. Iniciado el procedimiento correspondiente, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad.

2. Antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionales que resulten necesarias y proporcionadas. Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.

Dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas. En todo caso se extinguirán cuando surta efectos la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.

3. De acuerdo con lo previsto en los dos apartados anteriores, podrán acordarse las siguientes medidas provisionales, en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil:

a) Suspensión temporal de actividades.

b) Prestación de fianzas.

c) Retirada o intervención de bienes productivos o suspensión temporal de servicios por razones de sanidad, higiene o seguridad, el cierre temporal del establecimiento por estas u otras causas previstas en la normativa reguladora aplicable.

d) Embargo preventivo de bienes, rentas y cosas fungibles computables en metálico por aplicación de precios ciertos.

e) El depósito, retención o inmovilización de cosa mueble.

f) La intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretenda.

g) Consignación o constitución de depósito de las cantidades que se reclamen.

h) La retención de ingresos a cuenta que deban abonar las Administraciones públicas.

i) La paralización de las obras.

j) La retirada de los materiales y/ o maquinaria de las obras.

k) El precintado del local u obra.

l) Suspensión de la tramitación de procedimientos administrativos relacionados con el objeto del procedimiento sancionador o de la comprobación de los hechos que pudieran constituir infracción administrativa tipificada en esta Ley.

m) Aquellas otras medidas que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

Artículo 182.— *Alcance de las medidas provisionales.*

1. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.

2. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

3. Las medidas provisionales serán notificadas al interesado y no estarán sometidas a procedimiento contradictorio, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan,

Artículo 183.— *Legalización de actuaciones, omisiones o usos.*

1. Cuando una actuación, omisión o uso realizado por el presunto infractor fuese susceptible de legalización, el órgano competente requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, solicite la autorización pertinente o su modificación. En caso de no proceder la legalización el órgano competente podrá adoptar las medidas que procedan para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

2. En el supuesto de actuaciones, omisiones o usos concluidos que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, hayan sido realizados sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con autorización, sea esta ilegal, el órgano competente podrá adoptar las medidas definitivas de restauración del orden jurídico perturbado, siempre que no haya transcurrido un plazo de caducidad de diez años.

3. Cuando las actuaciones, omisiones o usos cometidas por el presunto infractor contasen con autorización y fuere ésta ilegal, el órgano competente dispondrá la suspensión de sus efectos, si estuviesen en curso de ejecución, o la revisión del acto administrativo que la sustente.

Artículo 184.— *Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.*

Para la efectividad de las medidas adoptadas conforme a los artículos anteriores, el órgano competente interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la fuerza pública. Finalizado el plazo determinado por la Administración para la ejecución de las medidas adoptadas sin que el interesado la haya llevado a efecto, se procederá a su ejecución forzosa, de acuerdo con las medidas establecidas en el artículo 205.

TÍTULO IX

RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

RESPONSABILIDAD

Artículo 185.— *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por los hechos tipificados en esta Ley como infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa.

2. Las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora.

3. Cuando el cumplimiento de una obligación corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

4. Cuando las personas o entidades promotoras responsables hayan adquirido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción, serán responsables solidariamente con las personas o entidades que transmitieron dichos terrenos. Sin embargo, en el caso de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, serán responsables sus respectivas entidades gestoras. En estos supuestos, se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso establecido en el artículo 199 de esta Ley.

5. Asimismo serán responsables los gestores de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, además de en los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando hayan actuado en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la correspondiente entidad o, en todo caso, sin estar habilitados para ello. Serán también responsables dichos gestores cuando transmitan a las entidades cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.

6. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán solidariamente el coste de las medidas de reparación de la legalidad vulnerada y del beneficio derivado de la comisión de la infracción, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

7. La responsabilidad administrativa derivada de esta Ley se exigirá sin perjuicio de la responsabilidad civil que pueda existir de acuerdo con las normas de derecho civil, especialmente las contenidas en la Ley de Ordenación de la Edificación respecto a los defectos constructivos. En el caso de que se estén realizando actuaciones penales en el ámbito jurisdiccional, y el instructor aprecie identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se deberá suspender el procedimiento hasta que se resuelva el procedimiento penal. Si son actuaciones dentro del orden jurisdiccional civil, el instructor deberá ponderar si se suspende el procedimiento sancionador, lo que deberá realizarse de forma motivada, en tanto en cuanto aprecie que pueden darse contradicciones significativas entre el pronunciamiento civil y el administrativo sancionador, siendo la regla general la de la continuar con el procedimiento sancionador. Durante el tiempo de suspensión se entenderá interrumpido tanto el plazo de prescripción de la infracción como el de caducidad del procedimiento.

Artículo 186.— *Circunstancias agravantes de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad por las infracciones cometidas, las siguientes:

a) La utilización de cualquier tipo de violencia o forma de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de esta Ley, o mediante soborno.

b) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.

c) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

d) No cumplir las medidas provisionales o definitivas adoptadas por cualquiera de los órganos competentes en la materia.

e) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

f) El realizarla sin contar con proyecto y dirección de técnico competente, cuando sean preceptivos, con riesgo para la vida de las personas o para bienes de tercero.

g) Ser titular de poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción de comunidades de bienes o cooperativas de viviendas protegidas sin ser cooperativista o comunero.

2. Las circunstancias citadas en este apartado no serán tenidas en consideración en el momento de proceder a la graduación de la sanción cuando su concurrencia haya sido necesaria para tipificar la conducta

Artículo 187.— *Circunstancias atenuantes de la responsabilidad.*

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores las siguientes:

a) El no haber tenido intención de causar daño a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado.

c) El cumplimiento voluntario de las medidas provisionales o definitivas adoptadas.

d) El cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños y restauración de la legalidad.

Artículo 188.— *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad las siguientes:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido por la persona infractora o por terceros.

c) El grado de participación en la comisión de la infracción.

d) La repercusión social de los hechos.

e) El mayor o menor perjuicio causado.

f) La buena o mala fe del infractor.

g) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

h) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

i) La naturaleza de los perjuicios causados.

CAPÍTULO II

Infracciones y Sanciones

Artículo 189.— *Principios generales.*

1. Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o culposas, que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

2. Sólo podrán ser sancionadas las infracciones consumadas.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 190.— *Infracciones administrativas leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves:

1.ª El incumplimiento de la obligación de suministrar la información solicitada por el sistema público de información.

2.ª La omisión de la información general relativa a la transmisión o arrendamiento de vivienda.

3.ª La omisión de la información relativa a préstamos hipotecarios o a cualquier otro sistema de financiación de la vivienda. Asimismo, la falta de la información básica que deben contener las comunicaciones comerciales cuando se refieran a tipos de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo.

4.ª La negativa a identificarse por parte de las personas empleadas de las empresas prestamistas.

5.ª No facilitar al adquirente de cualquier derecho sobre una vivienda el borrador definitivo del contrato con una antelación de, al menos, quince días antes de proceder a su aceptación o rechazo.

6.ª La omisión de la declaración de titularidad de una vivienda por parte de las entidades y propietarios obligados a efectuarla. Cuando sean varias las viviendas cuya titularidad no haya sido declarada se impondrá una sanción por cada una de las omitidas.

7.ª No aportar la documentación que permita conocer los datos económicos relativos a las deudas contraídas, y los negocios jurídicos de los que traen causa, relativos a las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda.

8.ª El incumplimiento por el promotor o propietario del deber de facilitar a los adquirentes, inquilinos o quienes ocupen las viviendas protegidas en régimen de acceso diferido a la propiedad la documentación exigible.

9.ª La inexistencia de la placa exigible en los inmuebles resultantes de la ejecución de actuaciones protegidas.

10.ª El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas sociales cuando no haya mediado requerimiento.

11.ª Facilitar la ocupación u ocupar las viviendas sociales antes de que se cumplan los requisitos establecidos para ello, salvo que sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

12.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.

13.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

14.ª El incumplimiento injustificado por las empresas suministradoras de sus obligaciones de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten definitivamente los suministros o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

15.ª No incluir en los contratos relacionados con las viviendas protegidas las cláusulas de inserción obligatoria.

16.ª No atender a los requerimientos de datos para el Registro de Vivienda Protegida.

17.ª El incumplimiento del deber de colaboración con la Inspección de vivienda cuando no constituya infracción grave.

Artículo 191.— *Infracciones administrativas graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves:

1.ª La omisión de la información general relativa a la transmisión o arrendamiento de vivienda, cuando se haya producido un daño económicamente evaluable.

2.ª La omisión de la información relativa a préstamos hipotecarios o a cualquier otro sistema de financiación de la vivienda, cuando se haya producido un daño económicamente evaluable.

3.ª No facilitar a los interesados una copia del proyecto de escritura pública al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización.

4.ª No aceptar por parte de las empresas prestamistas y los servicios de intermediación la notaría propuesta por los interesados para la formalización de la documentación pertinente.

5.ª El incumplimiento de la función social de la vivienda.

6.ª La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen concertado de fianzas.

7.ª El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda.

8.ª El incumplimiento de manera general del deber de colaboración que impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a depositar la fianza por arrendamiento.

9.ª La falta de actualización del importe de la fianza por arrendamiento depositada, cuando corresponda.

10.ª La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen concertado de fianzas.

11.ª Falsear los datos acreditativos de la extinción del contrato de arrendamiento, cuando se solicite la devolución del depósito de la fianza.

12.ª El incumplimiento por el propietario de las normas o plazos sobre cesión de viviendas, salvo que constituya infracción muy grave.

13.ª La negativa a someterse a los procedimientos de mediación cuando sean de obligado cumplimiento.

14.ª La falta de presentación de la declaración de titularidad de las viviendas por parte de las entidades y propietarios obligados a ello.

15.ª El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas sociales habiendo sido requerido para ello.

16.ª Destinar las viviendas sociales a usos distintos del de domicilio habitual y permanente sin disponer de autorización.

17.ª La utilización de más de una vivienda social sin la pertinente autorización administrativa.

18.ª Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda social

19.ª No desocupar las viviendas sociales cuando proceda habiendo sido requerido para ello

20ª) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas sociales a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.

21.ª No comunicar a la Administración los listados de adjudicatarios de vivienda cuando así proceda conforme a esta Ley.

22.ª Falsear los datos en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras de urbanización o edificación de vivienda protegida.

23.ª Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas sin previa resolución administrativa que comporte el carácter definitivo de la adjudicación.

24.ª Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a la vivienda a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.

25.ª La realización de cualquier negocio jurídico en materia de vivienda protegida sin contar con las autorizaciones o visados correspondientes, cuando no se cumplan con los requisitos establecidos legalmente para su obtención.

26.ª No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en el plazo legalmente establecido desde su entrega o, de manera sobrevenida, por período superior a seis meses, salvo que exista autorización administrativa para ello y esté dentro del plazo concedido.

27.ª El incumplimiento de las comprobaciones que deben efectuar las entidades financieras como depositarios de las cantidades percibidas a cuenta por los promotores y gestores de vivienda protegida.

28.ª La publicidad engañosa sobre vivienda realizada por cualquiera de los posibles intervinientes en la transmisión o cesión de uso, incluidos intermediarios comerciales. Se entenderá como tal, en todo caso, la oferta de venta, arrendamiento o adjudicación de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley por precio, renta o coste superiores a los legalmente establecidos, o que falsee u omita la condición de vivienda social en sus pormenores.

29.ª Incumplir los principios o trámites esenciales en la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada que no corresponda a la Administración.

30.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

31.ª El incumplimiento de las condiciones señaladas en las resoluciones de calificación provisional o definitiva de actuación protegida, salvo que sea constitutivo de infracción muy grave.

32.ª La realización de cualesquiera obras que modifiquen o no se encuentren previstas en el proyecto aprobado, previas o posteriores a la calificación definitiva de protección, sin autorización previa del órgano competente cuando sea preceptiva.

33.ª La alteración del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación definitiva de protección, sin tener autorización para ello.

34.ª La celebración de contratos o la percepción de cualquier cantidad que exceda de la renta máxima y no esté autorizada conforme a la normativa vigente en el arrendamiento de viviendas protegidas.

35.ª Actualizar la cuantía a abonar por el arrendatario o usuario de la vivienda protegida por encima de lo permitido en esta Ley.

36.ª La realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de una vivienda protegida sin la correspondiente autorización administrativa.

37.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo exigible, salvo que constituya infracción muy grave.

38.ª Falsear los datos para obtener financiación cualificada.

39.ª La infracción del régimen de uso o disposición de los inmuebles no sujetos a protección resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

40.ª Incumplir la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas o sus anejos en escritura pública.

41.ª Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación de vivienda protegida, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.

42.ª Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de Vivienda Protegida de Aragón.

43.ª La falta de autorización del modelo de contrato en las adjudicaciones de vivienda protegida.

44.ª La formalización de contratos de adjudicación de vivienda protegida en modelos que no se ajusten al autorizado.

45.ª La percepción de cuantías a cuenta del precio por los promotores o gestores de vivienda sin contar con autorización para ello.

46.ª La obstrucción de la labor de la inspección de vivienda en ejercicio de sus funciones.

47.ª El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, cuando no constituya infracción muy grave.

Artículo 192.— *Infracciones administrativas muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves:

1.ª La publicidad engañosa o el falseamiento de datos referidos a la oferta de préstamos hipotecarios y otros instrumentos de financiación de vivienda.

2.ª Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

3.ª Cualesquiera acciones u omisiones por parte de promotores o constructores de vivienda social que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos cuando afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.

4.ª Dar un destino al suelo urbanizado cedido por cualquier título por la Administración pública distinto al determinado en el acuerdo de cesión o en la normativa que la regule.

5.ª La celebración de contratos o la percepción de cualquier sobreprecio, prima, cantidad prohibida o que exceda de las máximas establecidas conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

6.ª La gestión de las comunidades de bienes, las cooperativas de viviendas o de entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que genere sobrecoste para los comuneros, cooperativistas, socios o partícipes con respecto a los costes máximos y en los supuestos de responsabilidad de los gestores establecidos conforme a esta Ley.

7.ª La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al valor determinado conforme a esta Ley.

8.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos y por precio superior al máximo legalmente exigible.

9.ª El incumplimiento de la normativa técnica de edificación para las diferentes modalidades de vivienda social.

10.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra y tanteo y retracto cuando se consume la transmisión superando el precio máximo legalmente exigible.

11.ª El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.

Artículo 193.— *Competencias municipales sobre infracciones y sanciones en materia de calidad en la edificación.*

1. El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad impuestas a las viviendas o alojamientos de uso residencial ya existentes que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley constituirá una infracción grave que será sancionada con multa de 1.501 a 15.000 euros.

2. El incumplimiento de la obligación de elaborar el Informe de Evaluación del Edificio o la no presentación del mismo en el Ayuntamiento correspondiente constituirá una infracción leve que será sancionada con multa de 150 a 1.500 euros.

3. La falta de subsanación de las deficiencias observadas en el Informe de Evaluación del Edificio en el plazo establecido para ello constituirá una infracción grave que será sancionada con multa de 1.501 a 15.000 euros.

4. Los órganos competentes para la incoación de los procedimientos y la imposición de las sanciones a las que se refieren los apartados anteriores serán determinados por el órgano de gobierno de cada municipio.

Artículo 194.— *Concurrencia de infracciones.*

1. A los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, en su mitad superior

3. La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión se considerará infracción continuada, aplicándose la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, en su mitad superior.

Artículo 195.— *Tipificación e individualidad de sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley, acreditada la culpabilidad y previa instrucción del oportuno expediente administrativo, serán objeto de sanción administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves, con multa de 150 a 1.500 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 1.501 a 15.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 a 150.000 euros.

Las infracciones tipificadas como graves en el artículo 191, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° y 10° se sancionarán con multas de 301 a 3.000 euros. La comisión de tres infracciones graves en el plazo de cinco años relacionadas con el régimen concertado de fianzas se sancionará con la exclusión de dicho régimen.

4. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas establecidas en este artículo.

Artículo 196.— *Graduación de sanciones.*

1. En la imposición de sanciones se deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción, justificándola en atención a las circunstancias modificativas de la responsabilidad que concurran.

2. Cuando en el hecho concurra una circunstancia agravante, se impondrá la sanción en su tercer cuarto.

3. Cuando en el hecho concurran varias circunstancias agravantes, se impondrá la sanción en su último cuarto.

4. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias atenuantes, la cuantía de la multa no podrá superar el primer cuarto de la sanción prevista en esta Ley.

5. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

6. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su segundo cuarto.

7. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurra la atenuante muy cualificada de cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

8. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 197.— *Reconocimiento de la responsabilidad.*

1. Cuando un denunciante haya participado en la comisión de una infracción que suponga un perjuicio para la Administración y existan otros infractores, el órgano competente para resolver el procedimiento deberá eximir al denunciante del pago de la multa que le correspondería u otro tipo de sanción de carácter no pecuniario, cuando sea el primero en aportar elementos de prueba que permitan iniciar el procedimiento o comprobar la infracción, siempre y cuando en el momento de aportarse aquellos no se disponga de elementos suficientes para ordenar la misma y se repare el perjuicio causado.

2. Asimismo, el órgano competente para resolver deberá reducir el importe del pago de la multa que le correspondería o, en su caso, la sanción de carácter no pecuniario, cuando no cumpliéndose alguna de las condiciones anteriores, el denunciante facilite elementos de prueba que aporten un valor añadido significativo respecto de aquellos de los que se disponga.

3. En los supuestos contemplados en los apartados anteriores será necesario que el denunciante cese en la participación de la infracción y no haya destruido elementos de prueba relacionados con el objeto de la denuncia.

Artículo 198.— *Afectación de las sanciones.*

Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones u otras medidas, deberán afectarse a las políticas públicas de suelo y vivienda, salvo las derivadas del reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta a los que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 199.— *Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.*

1. Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles y de las responsabilidades de cualquier orden en que pudieran haber incurrido, quienes hayan adquirido o arrendado viviendas protegidas por precios o rentas superiores a los legalmente aplicables en cada caso, podrán dirigirse a la Administración de la Comunidad Autónoma a fin de que, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, en su caso, en el marco del mismo, exija del gestor de la comunidad de bienes, cooperativa o entidad o persona jurídica cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando pudiera resultar responsable por la comisión de infracciones tipificadas en esta Ley, de la persona vendedora o de la arrendadora el reintegro, en concepto de beneficio ilegalmente obtenido, del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos, que serán reembolsados a la persona comunera, cooperativista, compradora o arrendadora que sea denunciante. A tal efecto, el ingreso del sobreprecio se realizará mediante depósito en la Administración de la Comunidad Autónoma, que procederá a entregarlo a las personas designadas en la resolución que haya puesto fin al procedimiento sancionador. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá utilizar la vía de apremio si fuere necesario.

2. El reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta que se declare en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador tendrá la consideración de una obligación de hacer para el infractor y su incumplimiento dará lugar a que pueda procederse por parte de la Administración, previa liquidación provisional y realización del correspondiente importe, a su ejecución subsidiaria.

3. El sobreprecio tendrá el carácter de ingreso de derecho público y será exigido de conformidad con el procedimiento de apremio sobre el patrimonio y de recaudación de los ingresos de derecho público.

CAPÍTULO III

Procedimiento sancionador

Artículo 200.— *Competencia para incoar procedimientos y sancionar.*

1. La competencia para incoar los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ley corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley son los siguientes:

a) La persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones muy graves.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones leves y graves.

3. Los órganos competentes para la imposición de sanciones en el caso de las infracciones previstas en esta Ley en el artículo 45, sobre las obligaciones de la información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios, serán los previsto en el apartado precedente de este mismo artículo, si bien, en el caso de los contratos de crédito inmobiliario, la competencia se determinará en la forma prevista en el artículo 48 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de tal manera que, en el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, para las sanciones muy graves el órgano competente será la persona titular del Departamento, y para las graves y leves, la persona titular de la Dirección General, que tengan atribuidas las competencias en materia de vivienda.

4. En los casos previstos en el artículo 193 de esta Ley, en que la competencia se atribuye al municipio, los órganos competentes para la incoación de los procedimientos y la imposición de las sanciones serán determinados de acuerdo con las normas generales en materia de entidades locales y las propias del municipio.

Artículo 201.— *Acuerdo de iniciación en los procedimientos sancionadores.*

1. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto, y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al inculpado.

2. Asimismo, la incoación se comunicará al denunciante, cuando, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo, este tenga la condición de interesado o haya solicitado explícitamente la apertura de un procedimiento sancionador.

3. La presentación de una denuncia no confiere, por si sola, la condición de interesado en el procedimiento.

4. Cuando el denunciante invoque un perjuicio en el patrimonio de las Administraciones públicas la no iniciación del procedimiento deberá ser motivada y se notificará a los denunciantes la decisión de si se ha iniciado o no el procedimiento.

Artículo 202.— *Protección de la identidad de los denunciantes.*

1. En el supuesto de que haya existido una denuncia previa a la iniciación del procedimiento sancionador, la identidad del denunciante no podrá ser revelada por el instructor del procedimiento. Tampoco serán revelados todos aquellos datos que puedan suponer la identificación del denunciante.

2. La protección de la identidad del denunciante, prevista en el apartado anterior, quedará sin efecto en el caso en que el instructor aprecie que su desconocimiento podría vulnerar la defensa del presunto infractor. Esta apreciación podrá realizarse de oficio o a solicitud de parte, y su resolución por el instructor deberá ser adecuadamente motivada.

3. Una vez terminado el procedimiento sancionador, la protección del denunciante será la misma que la señalada en los apartados anteriores. En este caso, será el órgano competente para resolver el que tendrá que pronunciarse,

a solicitud de parte, sobre el levantamiento de la citada protección, lo que sucederá únicamente en el caso de que pueda verse comprometida la tutela judicial efectiva del sancionado.

4. En todo caso, la identidad del denunciante será revelada en el caso que así lo indique el órgano judicial competente. Asimismo, en la remisión del envío del expediente administrativo al órgano judicial competente, en el caso de que se haya abierto un procedimiento judicial, no se ocultarán los datos de los denunciantes, aplicándose, a partir de ese momento, las normas procesales a tal efecto.

Artículo 203.— *Terminación de los procedimientos sancionadores.*

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se resolverá el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En los dos supuestos anteriores, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará una reducción del 20 % sobre el importe de la sanción propuesta para cada uno de los supuestos, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento.

Sin embargo, en el caso previsto en el apartado 2 del artículo 179 de esta Ley, la reducción por reconocimiento de responsabilidad será del 25% para el supuesto de que el interesado acepte regularizar su situación, a la que se podrá sumar otra reducción del 20% si se produce el pago voluntario antes de la resolución del procedimiento sancionador.

4. En el caso de no haberse producido alguna de las reducciones contempladas anteriormente, el pago de la sanción dentro del plazo establecido podrá dar lugar a una reducción del 30 % de la multa impuesta, sin perjuicio de la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

5. La efectividad de las reducciones contempladas en los apartados anteriores estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 204.— *Medidas cautelares en la resolución de los procedimientos sancionadores.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento será ejecutiva cuando no quepa contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en la misma las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

2. Cuando la resolución sea ejecutiva, se podrá suspender cautelarmente, si el interesado manifiesta a la Administración su intención de interponer recurso contencioso-administrativo contra la resolución firme en vía administrativa. Dicha suspensión cautelar finalizará cuando:

a) Haya transcurrido el plazo legalmente previsto sin que el interesado haya interpuesto recurso contencioso administrativo.

b) Habiendo el interesado interpuesto recurso contencioso-administrativo:

1.° No se haya solicitado en el mismo trámite la suspensión cautelar de la resolución impugnada.

2.° El órgano judicial se pronuncie sobre la suspensión cautelar solicitada, en los términos previstos en ella.

CAPÍTULO IV
Ejecución

Artículo 205.— *Ejecución forzosa.*

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, la imposición de multas coercitivas, la ejecución subsidiaria, o la compulsión sobre las personas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando las resoluciones recaídas en el expediente acuerden la imposición de una o varias multas y no sean abonadas en periodo voluntario o cuando se trate de la obligación de reintegrar cantidades indebidamente percibidas y el obligado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Igualmente será aplicable esta vía cuando la resolución que ponga fin al procedimiento haya ordenado la devolución del sobreprecio o sobrerrenta.

b) Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas e independientes de las sanciones que pudieran imponerse como consecuencia del expediente sancionador y compatible con estas, en los siguientes casos:

1.° Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.

2.° Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.

3.° Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda, y de hasta

mil doscientos euros las sucesivas, en número no superior a diez. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de ejecutar obras, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el 20% del valor estimado de las mismas. El importe de las obras constituirá el límite económico del total de las multas coercitivas que puedan imponerse.

c) Procederá la ejecución subsidiaria, con carácter excepcional, en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se haya incumplido una obligación de hacer y exista riesgo para la integridad física de las personas.

2.º En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 184 de esta Ley, previa liquidación provisional y realización de las cantidades correspondientes.

d) Procederá la compulsión sobre las personas cuando un acto administrativo imponga una obligación personalísima de no hacer o soportar, en los casos y con los requisitos establecidos en las leyes.

2. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar el número y cuantía de las multas coercitivas establecidas en este artículo.

Artículo 206.— *Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.*

1. La imposición de sanciones como consecuencia del incumplimiento de la función social de la vivienda, prevista como infracción grave en el artículo 191.5.ª, podrá dar lugar a la expropiación de la vivienda, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de la vivienda, en su caso.

2. También podrá tener lugar la expropiación cuando habiéndose impuesto al infractor la totalidad de las multas coercitivas establecidas en esta Ley, el sujeto responsable no haya cumplido con la obligación de pagarlas.

3. Asimismo, la imposición de sanciones como consecuencia de las infracciones graves tipificadas como 15.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª y 19.ª, en el artículo 191, podrá dar lugar al desahucio o la pérdida del derecho de uso, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de la vivienda, en su caso.

4. Tanto la expropiación como el desahucio y la pérdida del derecho de uso se realizarán conforme a la legislación prevista para estos casos.

5. Los supuestos contemplados en los apartados anteriores podrán conllevar la pérdida de los beneficios, ayudas o subvenciones públicas que se disfrutasen o se hayan disfrutado por el infractor y a la prohibición de obtenerlos de nuevo, de acuerdo con la normativa general de subvenciones.

CAPÍTULO V

Prescripción y caducidad

Artículo 207.— *Prescripción de infracciones.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de tres años, y para las muy graves, de seis años.

2. El plazo comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

4. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

Artículo 208.— *Interrupción de la prescripción de las infracciones.*

1. La entrega de copia del acta levantada en el curso de la actividad de inspección a alguna de las personas presentes, debidamente identificada, en el lugar en que ésta se realice o la negativa de las personas presentes en el lugar de la inspección a recibir la copia de la misma, a identificarse o a ambas cosas, surtirán el efecto de interrumpir la prescripción de las posibles infracciones, lo que se hará constar expresamente en el acta, y el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en el plazo máximo de un año si la Administración pública competente para ello es la misma que realizó la inspección o en el de dieciocho meses si son Administraciones distintas.

2. El conocimiento por el presunto responsable del ejercicio de las funciones inspectoras acerca de los hechos constitutivos de la infracción también producirá los efectos de interrumpir la prescripción de esta, siempre que el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en los plazos establecidos en el apartado anterior.

3. Se presumirá que el interesado tiene conocimiento de las actuaciones de la Inspección de Vivienda cuando haya rehusado la notificación o no haya podido realizarse de acuerdo con lo establecido en la Ley reguladora del procedimiento administrativo.

4. También interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

Artículo 209.— *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas prescriben en el plazo de un año para las leves, tres años para las graves y cuatro años para las muy graves.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

3. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso.

Artículo 210.— *Interrupción de la prescripción de las sanciones.*

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Artículo 211.— *Caducidad del procedimiento.*

1. El plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha de su iniciación.

2. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se dictase y notificase la resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se procederá al archivo de las actuaciones. Para computar el plazo máximo para resolver y notificar, deberán tenerse en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados o por la suspensión del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

3. Cuando en cualquier estado del procedimiento hubiere de repetirse el intento de notificación personal o procederse a la notificación mediante anuncios en el *Boletín Oficial del Estado* por causa imputable a los interesados, se suspenderá el cómputo del plazo para resolver desde que se produzca el primer intento de notificación personal hasta que quede acreditada la práctica de la misma.

4. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

5. En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

6. Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Disposición adicional primera.— *Integración de registros.*

1. Los registros contemplados en esta Ley ofrecerán su información de acuerdo con la legislación vigente aplicable al efecto.

2. Por Decreto del Gobierno de Aragón se regulará la integración de los distintos registros en materia de vivienda.

Disposición adicional segunda.— *Requisitos funcionales de calidad, accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. Los requisitos funcionales de calidad y accesibilidad previstos en los artículos 98 y 99 serán exigibles desde la entrada en vigor del reglamento relativo a esta materia que desarrolle la Ley.

2. No obstante, en el caso de que estos requisitos se incorporen en una norma estatal o en una de la Unión Europea que sea directamente aplicable sin necesidad de trasposición al derecho interno, y dichas normas determinen su aplicación con anterioridad a la aprobación del reglamento que desarrolle esta Ley en esta materia, los citados requisitos serán aplicables en los plazos previstos por dichas normas.

Disposición adicional tercera.— *Habitabilidad, inhabitabilidad e infravivienda.*

1. Mientras no se apruebe la norma reglamentaria que desarrolle las normas sobre la calidad de las viviendas, incluida la habitabilidad y las características que han de reunir, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones estatales de aplicación obligatoria, desde la entrada en vigor de esta Ley no se podrán autorizar proyectos edificatorios que contemplen viviendas con superficies útiles inferiores a los 40 metros cuadrados, salvo en el caso de alojamientos alternativos.

2. A salvo lo dispuesto en el apartado anterior, las consecuencias previstas en el apartado 4 del artículo 103, en caso de inhabitabilidad de las viviendas y alojamientos, serán aplicables desde la entrada en vigor del reglamento relativo a esta materia que desarrolle la Ley.

Disposición adicional cuarta.— *Alojamientos de trabajadores agropecuarios temporales.*

1. Mientras no se desarrolle la disposición reglamentaria que regule los alojamientos alternativos, los trabajadores agropecuarios que sean contratados temporalmente deberán disponer de un alojamiento que cumpla con los requisitos de habitabilidad y dignidad previstos en esta Ley y en las disposiciones estatales vigentes sobre vivienda o alojamientos alternativos.

El empresario está obligado a comunicar al Instituto Aragonés de Empleo, en el plazo de los diez días siguientes a su contratación, el lugar de residencia del trabajador, que necesariamente deberá formar parte del contenido de los contratos de trabajo que celebre o las prórrogas de los mismos, se formulen los mismos por escrito o no, tal y como previene al efecto la legislación laboral.

La autoridad laboral, en el marco de sus competencias, podrá realizar inspecciones para comprobar la realidad de la ocupación. Asimismo, podrá solicitar la colaboración de municipio de residencia temporal del trabajador para que se comprueben las condiciones de la vivienda o alojamiento alternativo.

El Departamento competente en materia de vivienda de la administración autonómica podrá, asimismo, realizar las comprobaciones y, en su caso, inspecciones que considere convenientes.

2. En el caso de que los técnicos de vivienda municipales o los de la administración autonómica comprueben que el lugar de residencia no cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles, se requerirá al empresario para que, en el plazo de dos días, proporcione otro alojamiento adecuado.

Si no lo hace, o el nuevo alojamiento tampoco cumple con las condiciones, la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá imponer una multa coercitiva de 1.000 euros, y se le requerirá para que proporcione un nuevo alojamiento en el plazo de otros dos días. En caso de que tampoco cumpla, se le impondrá una nueva multa de 2.000 euros y se realizará un nuevo requerimiento. Se procederá de esta manera, con sanciones que se irán incrementando en 1.000 euros cada dos días, hasta la finalización del contrato de trabajo, o el cumplimiento de un alojamiento adecuado.

Todo ello sin perjuicio de las consecuencias de orden laboral que estime la autoridad laboral competente de acuerdo con la legislación en la materia.

Disposición adicional quinta.— *Inspección periódica de edificaciones e Informe de Evaluación de Edificios.*

1. Con el objetivo de simplificar trámites administrativos, el informe de evaluación de los edificios regulado en esta Ley podrá sustituir a la inspección periódica de edificaciones prevista para los municipios mayores de 25.000 habitantes en el artículo 260 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en los casos y periodicidad previstos por ésta y contemplados, en su caso, en el planeamiento y las Ordenanzas municipales correspondientes.

2. Con la misma finalidad, los edificios que dispongan de informes vigentes de inspección de su estado de conservación, podrán integrarlos en el Informe de Evaluación de los Edificios en el apartado correspondiente.

Disposición adicional sexta.— *Referencias de género.*

La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada, por economía de expresión y como referencia genérica, tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos.

Disposición transitoria primera.— *Foro de la Vivienda de Aragón.*

Hasta que no se apruebe y entre en vigor la Orden a que se refiere el artículo 18 de esta Ley, será de aplicación la Orden de 25 de abril de 2012, modificada por la Orden de 19 de noviembre de 2015, en todo lo que no se oponga o contradiga a esta Ley.

Disposición transitoria segunda.— *Disponibilidad de suelo.*

Las Administraciones públicas competentes deberán adaptar a lo requerido en el Capítulo II del Título II las figuras de planeamiento que no hubieran alcanzado su aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley.

Disposición transitoria tercera.— *Informe de Evaluación de Edificios.*

El Informe de Evaluación de Edificios previsto en esta Ley será obligatorio para todos los edificios cuya construcción o rehabilitación integral termine después la fecha de entrada en vigor de esta Ley. Reglamentariamente se establecerá un calendario para el cumplimiento de estas disposiciones en los edificios existentes.

Disposición transitoria cuarta.— *Utilización del sistema público de mediación.*

Mientras no esté operativo el sistema público de mediación previsto en esta Ley, las partes en conflicto podrán acudir a los actuales sistemas de mediación que ofrezcan garantías de imparcialidad y equidad, incluidos los sistemas voluntarios de mediación que estén desarrollados por las diferentes Administraciones públicas.

Disposición transitoria quinta.— *Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.*

El artículo 71 relativo a los modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna será de aplicación una vez esté aprobado su desarrollo reglamentario.

Disposición transitoria sexta.— *Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.*

1. Mientras el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón no esté operativo, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias vinculadas a éstas, la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria y los grandes propietarios de vivienda, deberán declarar cada tres meses ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda la titularidad de las viviendas desocupadas.

2. En el caso de que ya se haya procedido a realizar la declaración señalada en el apartado anterior en cumplimiento de la previsión de la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, y de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, se seguirán cumpliendo los plazos de declaración allí previstos. En los demás casos, se deberá presentar la declaración de viviendas desocupadas en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. Con objeto de fijar los mismos períodos de suministro de información, la norma que regule el Registro de Viviendas Desocupadas, establecerá una disposición transitoria que regule dicho suministro de información de todas aquellas entidades que ya lo hubieran hecho en cumplimiento de las leyes citadas en los apartados anteriores.

4. El órgano competente en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá emitir instrucciones sobre el formato en que debe presentarse la declaración, con la finalidad de que la información tenga carácter homogéneo.

5. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en esta disposición. En otro caso, serán estos fondos sin personalidad jurídica los que asuman la obligación de inscripción en el Registro de Viviendas Desocupadas.

Disposición transitoria séptima.— *Actualización de rentas de arrendamientos y precios de otros derechos de uso en viviendas protegidas calificadas antes de esta Ley.*

1. La actualización de las rentas de arrendamiento o precios de otros usos que supongan el pago periódico y regular por dicho uso, en el caso de viviendas protegidas ya calificadas a la entrada en vigor de esta Ley, y con su régimen jurídico determinado por la norma que garantiza la calificación como protegida de la vivienda, se regirá por dicho régimen jurídico.

2. En el caso de que la norma que ampara la calificación de la vivienda no tuviera previsto un régimen específico de actualización, se aplicará el Índice de Garantía de Competitividad a partir del primer momento en que se cumpla un año de vigencia del contrato a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley. Esta actualización vendrá referida únicamente a la variación del citado índice correspondiente al año anterior a dicho momento en que se cumpla un año de vigencia del contrato, y a las sucesivas variaciones anuales de dicho índice en los años sucesivos, sin que pueda procederse a la acumulación de las variaciones del índice desde la fecha inicial de firma del contrato.

Disposición transitoria octava.— *Desarrollo reglamentario en materia de vivienda protegida.*

1. En tanto no se apruebe el Decreto al que se refiere el artículo 121 de esta Ley, sobre vivienda protegida, serán de aplicación supletoria las normas estatales y autonómicas vigentes en la materia, y que no hayan sido derogadas expresa o tácitamente por esta Ley.

2. Asimismo, mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario citado en el apartado anterior, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá aprobar, por Orden, el procedimiento de calificación de vivienda protegida.

Disposición transitoria novena.— *Registro de vivienda protegida y procedimientos de adjudicación.*

1. Hasta que se apruebe el reglamento que regule el Registro de vivienda protegida de Aragón y se ponga en funcionamiento, no se requerirá la inscripción obligatoria en dicho Registro.

2. Asimismo, hasta que no se desarrollen mediante reglamento los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas, se deberán cumplir las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la entidad promotora directamente entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando los promotores de dichas viviendas adquieran suelo público, deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

b) Las cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza seleccionarán directamente a sus socios o comuneros, respectivamente, entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando estas entidades adquieran suelo público deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

c) Cuando el promotor sea una entidad pública, la adjudicación de las viviendas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad y objetividad.

d) En todo caso, las entidades promotoras, sea cual sea su naturaleza, deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda los adjudicatarios seleccionados, con los documentos necesarios para la comprobación de que cumplen los requisitos legalmente establecidos para el acceso a las viviendas protegidas. El órgano competente deberá autorizar expresamente la adjudicación, una vez comprobados dichos requisitos.

e) En el caso de promociones de cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, será, asimismo, necesario que, al mismo tiempo que se presenta la solicitud de calificación provisional, deberá incluirse un listado que incluya a los cooperativistas o comuneros que formen parte en ese momento de la entidad. En el supuesto de que el número de cooperativistas o comuneros sea inferior al número de viviendas que se van a promover, la cooperativa o comunidad deberá presentar un plan de viabilidad de la promoción. La Administración constatará la viabilidad del plan presentado, en función de las posibilidades sociales, técnicas y financieras de ejecución que ofrezca.

3. En tanto no se desarrollen los reglamentos del Registro de vivienda protegida y de los procedimientos de adjudicación será de aplicación el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, en todo aquello que sea compatible con las disposiciones de esta Ley.

Disposición transitoria décima.— Régimen transitorio de los procedimientos.

1. A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

2. Los actos y resoluciones pendientes de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley se regirán para su ejecución por la normativa vigente cuando se dictaron.

Disposición derogatoria única.— *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos.

b) La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

c) El Título II de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

d) El Capítulo III del Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

e) Cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera.— *Títulos competenciales.*

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en los artículos 51 y 148.1.3.ª de la Constitución Española y en el artículo 71, 10.ª y 26.ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, que atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de vivienda y consumo.

Disposición final segunda.— *Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Aragón creará la unidad administrativa en la que se materialice el Observatorio de la Vivienda de Aragón, con dotación presupuestaria suficiente para el desarrollo de sus funciones.

2. En el plazo de un año desde la creación de la unidad administrativa, deberá aprobarse el reglamento de creación y desarrollo del Observatorio de la Vivienda de Aragón.

Disposición final tercera.— *Fianzas de arrendamientos y otros contratos.*

1. Se faculta a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda a desarrollar mediante Orden las disposiciones previstas en el capítulo II del Título IV, relativas a las fianzas de arrendamiento y otros contratos de suministros.

2. Los actuales conciertos de fianzas seguirán vigentes a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición final cuarta.— *Autorización para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar y publicar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta Ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento, sin perjuicio de la competencia para el desarrollo reglamentario atribuida a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

Disposición final quinta.— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

ENMIENDA A LA TOTALIDAD PRESENTADA POR EL G.P. SOCIALISTA

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo del artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta enmienda a la totalidad con el siguiente texto alternativo.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón

ÍNDICE

Exposición de motivos
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales y organización administrativa.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Artículo 1. Objeto.
Artículo 2. Garantía del derecho a una vivienda digna.

Artículo 3. Principios rectores.
Artículo 4. Fines de las políticas públicas de vivienda.
Artículo 5. Servicios de interés general.
Artículo 6. Acción pública.
Artículo 7. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.
Artículo 8. Definiciones.
Capítulo II. Organización administrativa y competencias.
Artículo 9. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.
Artículo 10. Competencias de los municipios.
Artículo 11. Coordinación de actuaciones y cooperación entre entidades.
Capítulo III. Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda
Artículo 12. Acción de las Administraciones públicas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.
Capítulo IV. Planificación y programación.
Artículo 14. Principios de la actividad de planificación en materia de vivienda.
Artículo 15. El Plan de Vivienda de Aragón.
Artículo 16. Marco normativo de las subvenciones en materia de vivienda.
Artículo 17. Programa de garantía de asequibilidad de la vivienda protegida.
Artículo 18. El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón.
Artículo 19. El Foro de la Vivienda de Aragón.
TITULO I. Parques públicos de vivienda.
Artículo 20. Concepto y finalidad.
Artículo 21. Financiación.
Artículo 22. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.
Artículo 24. Destino de los parques públicos de vivienda.
TITULO II. Disposiciones en materia de suelo.
Capítulo I. Medidas sobre patrimonio público de suelo.
Artículo 25. Constitución de patrimonio público del suelo.
Artículo 26. Enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo.
Artículo 27. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social, mediante la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.
Capítulo II. Disponibilidad de suelo para vivienda protegida.
Artículo 28. Reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas.
Artículo 29. El valor del suelo destinado a vivienda protegida.
Artículo 30. Declaración de interés social en materia de suelo.
TITULO III. Sistema de información integrado de vivienda.
Capítulo I. Sistema público de información.
Artículo 31. Objeto de la información.
Artículo 32. Transparencia y acceso a la información.
Capítulo II. El Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Artículo 34. Objeto y funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Artículo 35. Naturaleza y organización del Observatorio de la Vivienda de Aragón.
TÍTULO IV. Estatuto jurídico del usuario de vivienda.
Capítulo I. Derechos básicos del usuario de vivienda.
Artículo 38. Derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda.
Artículo 39. Deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda.
Artículo 40. Principios básicos de la oferta de vivienda.
Artículo 42. Información general relativa a la transmisión de viviendas.
Artículo 43. Información para la transmisión de viviendas en construcción.
Artículo 44. Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada.
Artículo 45. Información en el caso de viviendas promovidas por sociedades cooperativas.
Artículo 46. Información para las segundas y posteriores transmisiones de vivienda.
Artículo 47. Información para el arrendamiento de vivienda.
Artículo 48. Publicidad de vivienda protegida.
Artículo 49. Requisitos de los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda.
Artículo 50. Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.
Artículo 51. Información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios.
Capítulo II. Fianzas de arrendamientos y otros contratos de suministros y servicios.
Sección 1.ª Disposiciones Generales.
Artículo 52. Ámbito de aplicación.
Artículo 53. Sujetos obligados a depositar fianza.
Artículo 54. Excepciones a la obligación de depositar fianza.

Artículo 55. Regímenes.
Artículo 56. Fianza en arrendamientos urbanos.
Artículo 57. Determinación y actualización de la fianza.
Artículo 58. Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.
Artículo 59. Obligación del depósito de fianza y plazo.
Artículo 60. Naturaleza del depósito.
Artículo 61. Ingreso fuera de plazo.
Sección 2.ª Régimen General.
Artículo 62. Procedimiento de depósito.
Artículo 63. Devolución de la fianza.
Artículo 64. Cese en régimen general.
Sección 3.ª Régimen Especial Concertado.
Artículo 65. Régimen especial de depósito concertado.
Artículo 66. Sujeción obligatoria.
Artículo 67. Sujeción potestativa.
Artículo 68. Procedimiento.
Artículo 69. Declaración anual.
Artículo 70. Devoluciones.
Artículo 71. Renuncia y exclusiones.
Capítulo III. Resolución extrajudicial de conflictos.
Artículo 74. Fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos.
Artículo 75. Mediación en materia de vivienda.
Artículo 76. Arbitraje en materia de vivienda.
TÍTULO V. Función social de la vivienda.
Capítulo I. Garantía del derecho a una vivienda digna.
Artículo 78. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.
Artículo 79. Derecho a una vivienda digna.
Artículo 80. Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.
Artículo 81. Función social de la vivienda.
Artículo 82. Colaboración con otras Administraciones públicas, entidades financieras y de activos inmobiliarios.
Capítulo II. Programas sociales de vivienda y fomento del alquiler asequible.
Artículo 83. Medidas en materia de programas sociales de vivienda.
Artículo 84. Alquiler asequible.
Artículo 86. Fomento de los programas sociales de vivienda y del alquiler asequible.
Artículo 87. Actuaciones de fomento para promover la función social de las viviendas.
Artículo 88. Alojamientos alternativos.
Artículo 89. Viviendas desocupadas.
Artículo 90. Definición de grandes propietarios de viviendas.
Artículo 91. Definición de vivienda social.
Capítulo III. Medidas en relación con personas en situación de vulnerabilidad.
Artículo 92. Políticas públicas en las situaciones de vulnerabilidad.
Artículo 93. Situación de vulnerabilidad.
Artículo 94. Consideración de la buena fe.
Artículo 95. Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.
Artículo 97. Cooperación con el poder judicial y el Colegio Notarial de Aragón en el caso de situaciones de vulnerabilidad.
Artículo 98. Información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas.
Artículo 99. Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento.
Artículo 100. Fomento de instrumentos que eviten la pérdida de la vivienda o promuevan el acceso a la vivienda social.
Artículo 90. Prestaciones públicas para el abono de la renta de alquiler en caso de riesgo de pérdida de la vivienda.
Artículo 101. Concesión directa de prestaciones económicas y sociales para personas en situación de vulnerabilidad.
Artículo 102. Cesión y uso de viviendas desocupadas.
Artículo 103. Informe de los servicios sociales.
Artículo 104. Viviendas pertenecientes al patrimonio público.
Artículo 105. Red Pública de Vivienda de Aragón.
TÍTULO VI. Calidad de la vivienda y rehabilitación.
Capítulo I. Calidad de la vivienda y de la edificación residencial.
Artículo 106. Concepto de vivienda digna y adecuada
Artículo 107. Calidad de la edificación residencial en Aragón.
Artículo 108. Requisitos funcionales de calidad.
Artículo 109. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
Artículo 110. Requisitos relativos a la sostenibilidad de la edificación.
Artículo 111. Requisitos de habitabilidad de las viviendas.
Artículo 112. Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 113. Inhabitabilidad e infravivienda.
Artículo 114. Condiciones de uso adecuado y deber de conservación de los edificios.
Capítulo II. Instrumentos de control: el Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 115. Informe de Evaluación de los Edificios.
Artículo 116. Ámbito de aplicación y obligatoriedad.
Artículo 117. Capacitación para emitir el Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 118. Contenido del Informe de Evaluación de Edificios.
Artículo 119. El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.
Capítulo III. Rehabilitación.
Artículo 120. Objetivos en materia de rehabilitación de edificios.
Artículo 121. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
Artículo 122. Medidas de fomento de la rehabilitación.
Artículo 123. Deber de rehabilitación.
Artículo 124. Medidas de carácter social en materia de rehabilitación.
Artículo 125. Delimitación de áreas urbanas vulnerables.
Artículo 126. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 127. Objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 128. Relación con los programas de rehabilitación urbana y con el planeamiento.
Artículo 129. Evaluación de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.
Artículo 130. Gestión de la rehabilitación.
TÍTULO VII. Régimen general de viviendas protegidas de Aragón.
Capítulo I. Disposiciones generales.
Artículo 131. Concepto.
Artículo 132. Calificación como actuación protegida.
Artículo 133. Tipología de vivienda protegida.
Artículo 134. Identificación de vivienda protegida.
Artículo 135. Titularidad.
Artículo 136. Régimen de cesión de las viviendas.
Artículo 137. Ocupación de las viviendas.
Artículo 138. Régimen legal de protección.
Artículo 139. Régimen legal de las cooperativas y comunidades de bienes.
Artículo 140. Requisitos de los contratos.
Artículo 141. Renta y precio máximos.
Artículo 142. Mejoras.
Artículo 143. Régimen de uso de locales de negocio e inmuebles no sujetos a limitación de precio o renta en un edificio de viviendas protegidas.
Capítulo II. Promoción de vivienda protegida.
Artículo 144. Promotores de viviendas protegidas.
Artículo 145. Utilización de las viviendas protegidas.
Artículo 146. Régimen del suelo en la promoción.
Capítulo III. Registro de vivienda protegida de Aragón.
Artículo 147. El Registro de Vivienda Protegida de Aragón.
Artículo 148. Obligación de inscripción.
Capítulo IV. Acceso a las viviendas protegidas.
Artículo 149. Condiciones de acceso.
Artículo 150. Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.
Artículo 151. Viviendas protegidas en régimen de alquiler.
Artículo 152. Cupos de reserva.
Capítulo V. Transmisión de vivienda protegida.
Artículo 153. Autorizaciones y visados.
Artículo 154. Procedimiento de autorización.
Artículo 155. Procedimiento de visado.
Artículo 156. Excepciones al régimen de autorizaciones y visados.
Artículo 157. Escrituras públicas.
Artículo 158. Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida.
Artículo 159. Derechos de adquisición preferente sobre vivienda protegida.
Artículo 160. Derecho de tanteo sobre vivienda protegida.
Artículo 161. Derecho de retracto sobre vivienda protegida.
Artículo 162. Adquisición preferente a favor de tercero.
Artículo 163. Opción de compra sobre viviendas protegidas de promoción privada.
Artículo 164. Garantías de los procedimientos de adquisición preferente.
Artículo 165. Oferta de compraventa de vivienda, protegida y no protegida.
Capítulo VI. Viviendas que sean propiedad de las Administraciones públicas.
Artículo 166. Régimen jurídico de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas.
Artículo 167. Fórmulas de gestión de las viviendas.

Artículo 168. Programas de regularización del pago de las rentas.
Artículo 169. Prohibición de subarriendos y cesiones de uso.
Artículo 170. Recuperación posesoria y desahucio administrativo.
TÍTULO VIII. Inspección y protección de la legalidad.
Capítulo I. Inspección de vivienda.
Artículo 171. Competencias.
Artículo 172. Facultades de los inspectores de vivienda.
Artículo 173. Obligación de información y colaboración.
Artículo 174. Incoación de diligencias.
Artículo 175. Actas de inspección.
Artículo 176. Funciones de los inspectores de vivienda.
Artículo 177. Obligación de comparecencia.
Artículo 178. Protección de Datos de carácter personal.
Artículo 179. Planificación y programación.
Artículo 180. Plan de Inspección en materia de vivienda.
Capítulo II. Inspección de viviendas desocupadas.
Artículo 181. Indicios de desocupación o de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
Artículo 182. Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas desocupadas.
Artículo 183. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.
Artículo 184. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.
Artículo 185. Instrucción de expedientes en materia de vivienda desocupada.
Artículo 186. Propuesta de resolución.
Capítulo III. Inspección de fianzas de los arrendamientos urbanos y otros contratos.
Artículo 187. Competencia.
Artículo 188. Deber de colaboración.
Artículo 189. Actas de inspección.
Capítulo IV. Protección de la legalidad.
Artículo 190. Protección de la legalidad.
Artículo 191. Medidas provisionales.
Artículo 192. Alcance de las medidas provisionales.
Artículo 193. Legalización de actuaciones, omisiones o usos.
Artículo 194. Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.
TÍTULO IX. Régimen sancionador.
Capítulo I. Responsabilidad.
Artículo 195. Sujetos responsables.
Artículo 196. Circunstancias agravantes de la responsabilidad.
Artículo 197. Circunstancias atenuantes de la responsabilidad.
Artículo 198. Circunstancias mixtas.
Capítulo II. Infracciones y Sanciones.
Artículo 199. Principios generales.
Artículo 200. Infracciones administrativas leves.
Artículo 201. Infracciones administrativas graves.
Artículo 202. Infracciones administrativas muy graves.
Artículo 203. Competencias municipales sobre infracciones y sanciones en materia de calidad en la edificación.
Artículo 204. Concurrencia de infracciones.
Artículo 205. Tipificación e individualidad de sanciones.
Artículo 206. Graduación de sanciones.
Artículo 207. Reconocimiento de la responsabilidad.
Artículo 208. Afectación de las sanciones.
Artículo 209. Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.
Capítulo III. Procedimiento sancionador.
Artículo 210. Competencia para incoar procedimientos y sancionar.
Artículo 211. Acuerdo de iniciación en los procedimientos sancionadores.
Artículo 212. Protección de la identidad de los denunciantes.
Artículo 213. Terminación de los procedimientos sancionadores.
Artículo 214. Medidas cautelares en la resolución de los procedimientos sancionadores.
Capítulo IV. Ejecución.
Artículo 215. Ejecución forzosa.
Artículo 216. Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.
Capítulo V. Prescripción y caducidad.
Artículo 217. Prescripción de infracciones.
Artículo 218. Interrupción de la prescripción de las infracciones.
Artículo 219. Prescripción de las sanciones.
Artículo 220. Interrupción de la prescripción de las sanciones.

Artículo 221. Caducidad del procedimiento.
Disposición adicional primera. Integración de registros.
Disposición adicional segunda. Requisitos funcionales de calidad, accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
Disposición adicional tercera. Habitabilidad, inhabitabilidad e infravivienda.
Disposición adicional cuarta. Alojamientos de trabajadores agropecuarios temporales.
Disposición adicional quinta. Inspección periódica de edificaciones e Informe de Evaluación de Edificios.
Disposición adicional sexta. Referencias de género.
Disposición transitoria primera. El Foro de la Vivienda de Aragón.
Disposición transitoria segunda. Disponibilidad de suelo.
Disposición transitoria tercera. Informe de Evaluación de Edificios.
Disposición transitoria cuarta. Utilización del sistema público de mediación.
Disposición transitoria quinta. Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.
Disposición transitoria sexta. Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.
Disposición transitoria séptima. Actualización de rentas de arrendamientos y precios de otros derechos de uso en viviendas protegidas calificadas antes de esta Ley.
Disposición transitoria octava. Desarrollo reglamentario en materia de vivienda protegida.
Disposición transitoria novena. Registro de vivienda protegida y procedimientos de adjudicación.
Disposición transitoria décima. Régimen transitorio de los procedimientos.
Disposición transitoria undécima. Objetivos del parque destinado a políticas sociales.
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición final primera. Títulos competenciales.
Disposición final segunda. Relación con la legislación estatal.
Disposición final tercera. Observatorio de la Vivienda de Aragón.
Disposición final cuarta. Fianzas de arrendamientos y otros contratos.
Disposición final quinta. Autorización para el desarrollo reglamentario.
Disposición final sexta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, como elemento indispensable para el desarrollo de la vida en sociedad, espacio de privacidad y de convivencia, es un derecho reconocido en las normas internacionales de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que influye, además, en el posible disfrute de otros de carácter esencial de muy diversa índole, como el derecho a la educación, la sanidad, el trabajo o el ejercicio del derecho de sufragio.

La Declaración Internacional de Derechos Humanos, por la Organización de las Naciones Unidas, supuso una innovación de gran relevancia en la protección de los derechos humanos. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que deriva de esa Declaración, y que fue ratificado por España en 1977, debe considerarse como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada. En él se reconoce «el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia».

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, del año 2007, contiene también una declaración, en el artículo 39, desde la perspectiva de las competencias de esta entidad supraestatal, respecto del derecho de la vivienda, concretándolo en la necesidad de intervención de los poderes públicos en forma de ayudas para la articulación de dicho derecho: «con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales».

En esta línea, el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en el artículo 47 de la Constitución española de 1978, supuso un elemento de gran novedad en los textos constitucionales occidentales. Se incorpora como un principio rector de la política social y económica del Estado y se encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo, vinculando las viviendas y la utilización del suelo con el interés general en la lucha contra la especulación, lo que se anuda a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

Como principio rector, nos encontramos ante un derecho social en sentido estricto, por lo que no confiere a sus titulares, toda la ciudadanía, de forma directa, una acción ejercitable en orden a la consecución del mismo. Es un derecho de configuración legal, que exige los poderes legislativos de nuestro país un esfuerzo en su definición y desarrollo.

El Estatuto de Autonomía de Aragón también se hace eco de la importancia de este derecho cuando su artículo 29 recoge que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a esta en régimen de propiedad o de alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.

Y, para hacer efectivo este derecho, atribuye a la Comunidad Autónoma, en su artículo 80.10.ª, la competencia exclusiva sobre vivienda que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspec-

ción y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

En ejercicio de esta competencia exclusiva, se han dictado diversas normas parciales y de carácter coyuntural, entre las que destaca la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Esta disposición legal de las Cortes de Aragón supuso un avance notable en la garantía del derecho a una vivienda digna, al establecer unos principios claros relativos al acceso a la vivienda protegida, como instrumento principal de la política de vivienda de la comunidad autónoma.

Posteriormente, las Cortes de Aragón aprobaron la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, que ya abordaba la vivienda desde una perspectiva más amplia que la de la vivienda protegida. Sin embargo, aún seguía siendo una normativa coyuntural.

En estos momentos es necesario seguir avanzando en la articulación de este derecho a la vivienda, ampliando el marco de su definición legal en el territorio de la comunidad autónoma de Aragón, que suponga el desarrollo tanto de la Constitución como del Estatuto de Autonomía, y que no se focalice únicamente en el sector de la vivienda protegida.

En el actual escenario normativo en materia de vivienda, confluyen, por un lado, las normas estatales, algunas de ellas preconstitucionales, pero todavía vigentes y de aplicación, como son las relativas al régimen de las viviendas de protección oficial y otras dictadas en virtud de diversos títulos competenciales otorgados por la Constitución Española al Estado, y, por otro lado, las normas que ha ido aprobando a lo largo de los años la Comunidad Autónoma de Aragón. La normativa existente se caracteriza pues por su dispersión y obsolescencia, y por estar orientada a la consideración de la vivienda como un mero producto y no como un derecho, salvo por lo que respecta a la ya citada Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Asimismo, la regulación se integra en el marco normativo aragonés vigente en 2026, incluidas las disposiciones aplicables a la vivienda protegida, sus precios y rentas máximos, la rehabilitación, el alquiler social y la organización de la Administración autonómica. Las referencias orgánicas se entenderán efectuadas al departamento y a los órganos competentes en materia de vivienda en cada momento.

La jurisprudencia constitucional dictada a partir de 2024 ha precisado el alcance de los títulos competenciales estatales y autonómicos en esta materia. La presente Ley se interpreta y aplica de conformidad con dicha doctrina, preservando las competencias exclusivas de Aragón en vivienda, planificación, gestión, fomento, inspección, control, habitabilidad, calidad de la construcción y conservación del parque residencial.

Con posterioridad a la elaboración del proyecto de 2022 se aprobó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que estableció condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, definió principios comunes de la acción pública e introdujo instrumentos que han de aplicarse respetando la distribución constitucional y estatutaria de competencias.

Con posterioridad a la elaboración inicial de este texto se aprobó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que establece condiciones básicas estatales sobre derechos y deberes, función social, zonas de mercado residencial tensionado, parques públicos, transparencia y protección en las operaciones de vivienda. La presente Ley desarrolla y ejecuta ese marco desde las competencias exclusivas de Aragón en vivienda, urbanismo y ordenación territorial.

La integración del marco estatal se efectúa de conformidad con las Sentencias del Tribunal Constitucional 79/2024, de 21 de mayo, y 26/2025, de 29 de enero. En consecuencia, no se reproducen los preceptos estatales anulados ni se regulan materias reservadas al Estado, como la legislación civil de arrendamientos urbanos, la legislación procesal, el régimen del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o la regulación básica del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

II

La situación económica que afecta a España y también a la Comunidad Autónoma de Aragón ha tenido como consecuencia un empeoramiento del nivel de vida de una parte importante de la población, ya que, en nuestra sociedad, el bienestar se liga, en gran medida, a unos ingresos procedentes del trabajo.

El acceso o mantenimiento de la vivienda se ha convertido en una de las preocupaciones más importantes de la sociedad aragonesa que ha visto como la situación laboral de Aragón, especialmente dura para los sectores más vulnerables, ha motivado la imposibilidad de hacer frente a las deudas de los hogares aragoneses y finalizado en numerosos e indeseables desalojos forzosos por impago de alquiler y por ejecución hipotecaria. Cada vez son más los sectores sociales sensibles, tales como jóvenes, personas de la tercera edad, inmigrantes, mujeres víctimas de violencia machista y personas en situación de riesgo, que sufren situaciones de exclusión del derecho de acceso a la vivienda o del mantenimiento de la misma, así como el incremento de las infraviviendas y las viviendas sobreocupadas.

En este contexto, deviene fundamental que la Administración pública aragonesa actúe decididamente para garantizar la efectividad del derecho de disfrute de una vivienda digna y adecuada considerando la importancia del mismo y la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra una parte de nuestra sociedad.

Sin embargo, no es esta una disposición que se dedique únicamente a tomar en consideración tan sólo un sector de la sociedad en la que desarrollamos nuestras vidas, sino que toda la ciudadanía es el sujeto imprescindible de esta Ley.

Por ello, la presente Ley configura un auténtico derecho subjetivo a la vivienda, pudiendo la ciudadanía exigir a los poderes públicos que ese derecho se concrete en el disfrute de una vivienda o en una prestación de carácter económico, y garantizando, además, que aquellos que ya disponen de una vivienda no se vean privados de ella o, si así sucede, encuentren otra vivienda, porque el derecho a la vivienda así lo exige como un elemento para la conservación de la dignidad de cada persona.

En esta línea, no sólo se aborda la cuestión del acceso a la vivienda y la seguridad de su tenencia, sino que también se pretende garantizar la adecuación, accesibilidad y dignidad del parque inmobiliario de Aragón, incorporando en la Ley disposiciones sobre calidad de la edificación y medidas de fomento de la rehabilitación, especialmente de los espacios habitacionales más envejecidos o degradados.

III

La presente Ley persigue un doble objetivo. Por un lado, establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de acceso de todos los residentes en Aragón al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como fortalecer la función social de la vivienda con especial atención a los sectores de población más vulnerables. Por otro, y en aras de la seguridad jurídica, evitar, con la aprobación de una única ley, la profusa dispersión normativa existente en materia de vivienda, completar el actual conjunto normativo sobre el derecho de acceso a la vivienda de carácter parcial y coyuntural y lograr la regulación completa y sistemática de ese derecho.

El Título preliminar, «Disposiciones generales y organización administrativa», contiene el objeto de la norma, los principios rectores que la inspiran y los fines de las políticas públicas de vivienda, las competencias de las Administraciones locales y autonómica, los principios generales de la actuación pública y los instrumentos de ordenación y planificación en materia de vivienda, entre los que se encuentra el Foro de la Vivienda como espacio de debate y participación de los sectores implicados en esta materia.

De forma incontestable, el contenido fundamental de este título, que supone una novedad en nuestro ordenamiento jurídico e informa y orienta el resto de títulos de la Ley, se concreta en la configuración del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, como un derecho subjetivo de toda la ciudadanía con vecindad administrativa en Aragón, de forma que se dé satisfacción a las necesidades habitacionales de estos posibilitando su vida independiente y autónoma, otorgándoles asimismo una acción pública para reclamar su efectividad.

Además, se declara como elemento vertebrador de todo el texto la necesaria función social de la vivienda, que se desarrolla en el título V, incentivando el destino de aquellas que permanecen desocupadas a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población.

La planificación en materia de vivienda se convierte en esta Ley en un componente imprescindible para el desarrollo correcto y de calidad de la política pública de vivienda, en la línea del mandato de las Cortes de Aragón contenido en la Ley 5/2013, de 20 de junio, de calidad de los Servicios Públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. La presente Ley de vivienda contempla la política de vivienda como un escenario donde el análisis y la reflexión son los antecedentes precisos para la aprobación de las herramientas que definan tanto las estrategias a largo plazo como los planes de vivienda en el corto y medio plazo. A su vez, esta planificación incorporará elementos de seguimiento de la eficacia de las medidas implantadas, en un proceso de constante evaluación y mejora. Dentro de esta estrategia reflexiva, se introducen en este cuerpo legal también algunas disposiciones respecto a las subvenciones, como herramienta del poder público para implementar las distintas líneas de actuación, sobre la base de la experiencia obtenida a lo largo de los años.

El Título I regula los parques públicos de vivienda, uno de los instrumentos esenciales que la Ley diseña para que las Administraciones públicas aragonesas puedan cumplir el mandado estatutario de promover, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso en régimen de alquiler, especialmente en el caso de las personas jóvenes y colectivos más necesitados, además de contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda.

El Título II, dedicado a las «Disposiciones en materia de suelo», regula aquellos aspectos en ese ámbito que indicen directamente en el derecho a la vivienda, con respeto a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y urbanismo.

Se hace referencia a los patrimonios públicos de suelo, recogiéndose el deber de la Administración autonómica y local para llevar a cabo una intervención pública de forma que se garantice una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas y se incida eficazmente en la formación del precio de éste con la finalidad de evitar la especulación. Asimismo, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de expropiación forzosa.

Como novedad, y en la línea de no focalizar toda la acción pública sobre la vivienda protegida, se introduce una disposición sobre la articulación de la colaboración entre Administraciones públicas y entre éstas y el sector privado, con la finalidad de que se promuevan viviendas de alquiler asequible en el marco del derecho de superficie o concesiones demaniales. Esta disposición persigue implantar modalidades de acceso a la vivienda que no estén engastadas en el tradicional binomio de propiedad de suelo y propiedad de la vivienda.

El Título III lleva por rúbrica «Sistema de Información integrado de vivienda». Se crea, por un lado, un sistema de recogida y explotación de datos, tanto directamente sobre las viviendas y el parque residencial, como sobre todos

aquellos extremos que puedan influir en la configuración del derecho la vivienda, tales como la demanda existente, su perfil socio-económico, los suelos disponibles, y otros significativos. A tal fin se prevé la obligación de los diferentes poderes públicos de suministrar la información necesaria, así como la promoción de convenios con los agentes del sector privado con la misma finalidad.

Por otro lado, se contempla la creación, que se hará efectiva mediante la aprobación del Reglamento correspondiente, del Observatorio Aragonés de Vivienda, como el instrumento administrativo que se ocupará tanto de gestionar la recogida de información como su explotación, de forma que resulte útil para la adopción de las políticas públicas en materia de vivienda. Este Observatorio realizará los análisis correspondientes que tendrán posteriormente su reflejo en la definición y aprobación de los instrumentos de planificación de la política de vivienda.

El Título IV, que contiene el «Estatuto jurídico del usuario de vivienda», es uno de los más significativos y novedosos de la Ley, ya que configura de forma concreta en qué consiste el derecho a la vivienda.

Desarrolla de forma pormenorizada el conjunto de derechos de la ciudadanía cuando entra en relación con otros actores que gestionan viviendas, especialmente, el suministro de determinada información con carácter previo a la celebración de un contrato de transmisión o arrendamiento de vivienda, en cualquiera de las fases constructivas de la vivienda, y teniendo en cuenta además los distintos tipos de actores que intervienen en el negocio jurídico. Destaca en este conjunto normativo las disposiciones que persiguen completar la normativa estatal sobre la percepción por parte de las personas compradoras de vivienda de cantidades a cuenta del precio final, que se encuentra recogida en estos momentos en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que ha suscitado algunos conflictos entre las partes, que con la regulación complementaria que se recoge en la presente Ley se tratan de anticipar y corregir.

Asimismo, con la finalidad de evitar situaciones de desigualdad, inferioridad o indefensión de los consumidores por falta de información o transparencia, se prevé el derecho de esa ciudadanía a que se les faciliten explicaciones adecuadas, sencillas y comprensibles sobre los préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda. En este ámbito, la presente Ley recoge disposiciones que se engarzan dentro del margen regulatorio que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, permite a las comunidades autónomas, en tanto en cuanto forman parte del poder público encargado de conseguir que estas disposiciones normativas se cumplan.

Por otro lado, se integra, completa y actualiza la regulación que sobre fianzas de arrendamientos y otros contratos se contenía en la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianza en los arrendamientos urbanos y en determinados contratos de suministro, que queda derogada.

Por último, se regula el uso de los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, garantizando así la efectividad del derecho a la vivienda respecto de aquellas personas que se encuentran en dificultades en el ejercicio de este derecho y, por diversos motivos, económicos o de carácter social, no acuden a la vía judicial. Se incorpora una de las novedades más importantes de la Ley, la obligatoriedad inexcusable de acudir a un sistema de mediación con anterioridad a que se inicie un procedimiento arbitral, judicial o cualquier otro de carácter ejecutivo, en aquellos casos en los que la vivienda objeto de conflicto constituya la residencia habitual del afectado, forzando de esta manera que las partes en conflicto acudan a una tercera persona para que les ayude a obtener por sí mismas un acuerdo satisfactorio, que haga posible que la persona afectada conserve bien la propiedad de la vivienda o bien su uso y disfrute. El articulado permite acudir a cualquier sistema, público o privado, de mediación, salvo en el caso de que una de las partes se encuentre en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, en cuyo caso tendrá que acudir al sistema público de mediación; la intención de esta disposición se encuentra en la atención cualificada que los poderes públicos han de prestar a determinados colectivos de la ciudadanía.

En el Título V, bajo la rúbrica «Función social de la vivienda», se desarrolla el grueso del objeto de esta Ley, focalizando en las personas y sus circunstancias socioeconómicas su centro de gravedad. Además de otros contenidos se incorporan todas las medidas en materia de vivienda previstas en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, que se deroga parcialmente; concretamente en todas aquellas disposiciones que se refieren al derecho a la vivienda.

Se amplía la regulación del ya citado derecho de todas las personas residentes en Aragón a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, debiendo los poderes públicos adoptar las medidas que sean necesarias para la satisfacción de este derecho, mediante la puesta a disposición de una vivienda, fórmulas alternativas de alojamiento o, con carácter subsidiario, el establecimiento de prestaciones económicas.

Se concreta en qué consiste la función social de la vivienda, que no es otra que su efectiva ocupación y utilización con fines residenciales, advirtiéndose cuales son los supuestos en lo que se incumple esta función. Precisamente, para facilitar el seguimiento de las viviendas que permanecen vacías, se crea el Registro de Viviendas desocupadas, único para todo el territorio aragonés, en el que deberán inscribirse todas las viviendas que permanezcan desocupadas que sean titularidad de las entidades financieras y sus sociedades inmobiliarias, sociedades de gestión de activos o de los grandes propietarios de vivienda, definidos por la Ley como aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de al menos 15 viviendas, así como todos aquellos fondos sin personalidad jurídica que también gestionen viviendas.

Se define por primera vez en una norma con rango legal el concepto de «vivienda social» y se regulan, como soluciones habitacionales alternativas a los modelos tradicionales, los «alojamientos alternativos» que podrán promoverse, además de sobre suelos de carácter residencial sobre aquellos calificados como dotacionales, de servicios o equipamientos.

Se incorpora, asimismo, como novedad la idea del alquiler asequible, que debe combinarse con la de vivienda social. En efecto, junto a la definición de lo que debe entenderse por esta última, con las consecuencias normativas que se regulan en la Ley, se introduce el alquiler asequible como fórmula que deben promocionas las Administraciones públicas, en colaboración entre ellas y con el sector privado, enlazando así con aquellas otras disposiciones de la Ley que se refieren a la gestión de posibles derechos de superficie y concesiones demaniales.

Para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad en los términos definidos en esta Ley, e intentar paliar la situación de emergencia habitacional que sufre una parte importante de la sociedad aragonesa, se instrumenta la «Red Pública de Vivienda de Aragón» para la gestión de las políticas de vivienda en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, fundamental para estructurar la oferta de vivienda social existente y aprovechar al máximo los recursos de los sectores público y privado en materia de vivienda.

Se introducen otras dos novedades en la Ley, con la intención de que el derecho a la vivienda quede articulado en todas sus facetas. En primer lugar, se incluye la alternativa habitacional para todas aquellas personas que se hayan quedado sin vivienda, como consecuencia de un procedimiento de desahucio o ejecución hipotecaria, siempre y cuando se encuentre presente el elemento de la buena fe. Si bien este derecho ya se recogía en la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, ahora se regula con mayor precisión la consideración de esta buena fe con la finalidad de combatir un problema que se ha ido agravando en los últimos años, como es la ocupación ilegal de las viviendas. Las personas que hayan procedido a la ocupación ilegal de la vivienda de otro no quedan amparadas por la buena fe, excepto en los casos de situación de necesidad. En segundo lugar, se promueve la dación en pago de la vivienda, con extinción completa de deuda: las entidades financiaras que se acojan a este sistema, tendrán un sistema o sello que las identificará, y tendrán preferencia en sus tratos con las Administraciones públicas.

En el Título VI, bajo la rúbrica «Calidad de la vivienda y rehabilitación», se aborda la calidad de las viviendas, tanto nuevas como ya existentes, como factor determinante de la calidad de vida de la ciudadanía. Ello implica el cumplimiento de los criterios que permitan considerar la vivienda como adecuada, habitable y que disponga de los servicios e instalaciones necesarias que garanticen la accesibilidad universal, las exigencias de bienestar e higiene, la eficiencia energética, la seguridad y la sostenibilidad. De acuerdo con lo anterior, la Ley incluye entre sus prioridades la rehabilitación, regeneración de áreas urbanas obsoletas y degradadas y la renovación del parque edificado de Aragón.

Adquiere especial relevancia, en primer lugar, el cumplimiento de los criterios de accesibilidad universal, de forma que, gracias al diseño y construcción de las viviendas, puedan destinarse a cualquier persona y adaptarse fácilmente a cualquier tipo de diversidad funcional en caso de necesidad. Y, en segundo lugar, la sostenibilidad, la eficiencia energética, la utilización de energías renovables, la reducción de emisiones y residuos y, en definitiva, la lucha contra la pobreza energética, garantizando el cumplimiento de las exigencias de bienestar e higiene, seguridad y salubridad de las viviendas con el mínimo coste posible para los residentes.

La salubridad y seguridad de las viviendas tiene su concreción en un ámbito que está planteando problemas a este respecto, el de las viviendas de los trabajadores de temporada en el sector agropecuario. Por esto, la Ley introduce disposiciones que garanticen la dignidad de los alojamientos de estos trabajadores. El seguimiento y cumplimiento de tales normas deberá hacerse conjuntamente por los diferentes departamentos de la administración autonómica, así como por los municipios, como entidades públicas competentes para garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por último, debe mencionarse la creación del Informe de Evaluación de los Edificios y el registro en el que se integrarán éstos, cuya información servirá para conocer el estado del parque edificado residencial, detectar sus necesidades y desarrollar políticas públicas más eficaces. La Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, dejó sin efecto diversas disposiciones estatales respecto al Informe de Evaluación de Edificios, y determinó que se había producido una invasión de las competencias de las comunidades autónomas, a las que corresponde regular el marco de este tipo de Informe, e incluso decidir si lo crean para el territorio propio. Por este motivo, la presente Ley se hace eco de esta nueva jurisprudencia constitucional que fija la distribución de competencias en la materia e introduce la regulación del Informe de Evaluación de Edificios.

El Título VII es el más extenso de la Ley, ya que aglutina y actualiza el régimen general de las viviendas protegidas en Aragón, acabando así con la actual dispersión normativa en esta materia. Se incorpora el contenido de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que se deroga, y, además, se desplazan otras normas estatales, algunas incluso preconstitucionales, que continuaban aplicándose en la Comunidad Autónoma, consecuencia del carácter parcial de las normas dictadas hasta el momento en Aragón.

Se define el concepto de vivienda protegida como aquella que así sea calificada por la Administración, extendiéndose dicha calificación, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, a los locales, garajes, anejos y espacios destinados a servicios comunes de la promoción. La tipología prevista únicamente distingue entre viviendas de promoción pública y de promoción privada, y, en ambos casos, se calificarán para toda su vida útil, novedad que rompe con el régimen anterior y pretende evitar que las viviendas protegidas se conviertan en una herramienta más para la especulación una vez finalizado el régimen de protección o concedida la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas. Se recoge el régimen de uso y ocupación de estas viviendas y, sin perjuicio de su posterior determinación, se incluyen algunas disposiciones sobre la renta y precio máximos del alquiler o venta de las viviendas protegidas.

Se regula el Registro de vivienda protegida para la gestión de la demanda, la oferta y el seguimiento de las viviendas protegidas de Aragón. Toda persona que desee acceder a una vivienda protegida deberá, con carácter

general, inscribirse en este registro, así como cualquier persona física o jurídica que desee ser promotor de este tipo de viviendas.

La Administración recupera el control sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, garantizando así su objetividad y transparencia y estableciendo como preferente un sistema de sorteo.

En materia de accesibilidad, existirá en todo caso un cupo de reserva para personas con discapacidad del 4 % de las viviendas de la promoción cuando el número de viviendas sea igual o superior a trece, de conformidad con el artículo 152.3.

En cuanto a la transmisión de las viviendas protegidas, se mantiene el régimen de autorizaciones y visados vigente y los derechos de adquisición preferente y tanteo y retracto a favor de la Administración. Con objeto de completar el juego de estos derechos de adquisición preferente, se introduce como novedad la posibilidad de que los propietarios de las viviendas protegidas puedan formular una oferta de venta a la administración pública.

Por último, en relación con las viviendas propiedad de la Administración y para su defensa, se introduce como novedad la posibilidad de servirse de los procedimientos de recuperación posesoria y desahucio administrativo previstos en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma.

El Título VIII lleva por rúbrica «Inspección y protección de la legalidad» y aborda una regulación pormenorizada de la Inspección de Vivienda, necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley. Se detalla el elenco de las funciones de los inspectores de vivienda, que gozan de condición de agentes de la autoridad, así como el deber de información y colaboración con éstos de las Administraciones públicas y de todas las personas físicas y jurídicas. Se hace especial hincapié en la inspección de las viviendas desocupadas, recogiendo una serie de indicios a tener en cuenta para la detección de supuestos de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, y en la inspección del depósito en tiempo y forma de las fianzas de arrendamientos urbanos y otros contratos.

Por último, se hace referencia a las medidas que podrán adoptarse para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado.

El necesario régimen sancionador es objeto de regulación en el título IX de la Ley, y tiene por finalidad incentivar el cumplimiento de las diversas obligaciones recogidas en la Ley. En este sentido, se afectan a las políticas públicas de suelo y vivienda las cantidades que la Administración pudiera ingresar en concepto de sanción u otras medidas.

Las medidas sancionadoras aplicables son de carácter pecuniario, e incluyen la posibilidad de la llamada expropiación-sanción en los casos más graves de incumplimiento de la función social de la vivienda, desahucio o pérdida del derecho de uso, siempre de acuerdo con un procedimiento que garantiza los derechos de las partes afectadas. Asimismo, se prevé la posibilidad de adoptar medidas cautelares que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

La presente Ley contiene seis disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

Entre las adicionales destaca la obligatoriedad, de carácter temporal, es decir, hasta que no se esté aprobada la norma reglamentaria al efecto, y con la finalidad de combatir las situaciones de infravivienda, de que las viviendas han de tener un mínimo de cuarenta metros cuadrados de superficie útil.

También se incorpora una norma para el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas destinadas a alojar temporalmente a los trabajadores temporeros que faenan en el campo.

Entre las transitorias, se prevé un régimen de adjudicación de las viviendas protegidas que será el aplicable mientras no se haya aprobado el reglamento de desarrollo de la Ley.

IV

El texto se ha redactado de acuerdo con los principios de una buena regulación. Según los principios de necesidad y eficacia, esta Ley desarrolla el derecho a la vivienda, recogido en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía, para lo que se requiera una norma de rango legal. Respecto a la proporcionalidad, la Ley equilibra los distintos derechos que puedan verse afectados por la garantía de una vivienda digna, y ha tenido en cuenta al conjunto de la sociedad. A su vez, la elaboración de una Ley que refunda la dispersa normativa, y desplace normas de carácter preconstitucional, responde al principio de seguridad jurídica.

El presente texto alternativo se formula en el marco del procedimiento legislativo seguido ante las Cortes de Aragón y actualiza el proyecto remitido a la Cámara en 2022. En su elaboración se han considerado el ordenamiento estatal y autonómico vigente, la jurisprudencia constitucional recaída desde entonces y la estructura administrativa existente en 2026. La participación, las audiencias legislativas, la emisión de los informes que resulten procedentes y las restantes actuaciones se desarrollarán conforme al Reglamento de las Cortes de Aragón y a la legislación aplicable, sin atribuir al texto trámites correspondientes a un expediente gubernamental anterior.

V

La ley se aprueba al amparo de las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 158.1.3.ª de la Constitución y en el artículo 80.10.ª del Estatuto de autonomía de Aragón, que dispone que la comunidad autónoma tiene competencia exclusiva en «vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación

tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación».

Asimismo, también se aprueba de acuerdo con las competencias en materia de protección de los consumidores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80.26.ª del Estatuto de Autonomía, que asume la competencia de la comunidad autónoma en materia de «consumo, que, en todo caso, comprende la regulación de la protección y defensa de los consumidores y usuarios; el fomento de las asociaciones; la formación y educación para el consumo responsable, así como la regulación de los órganos y procedimientos de mediación».

TÍTULO PRELIMINAR
Disposiciones generales y organización administrativa

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1.— *Objeto.*

1. Esta Ley tiene por objeto la regulación del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, entendido como el derecho de toda persona física a disfrutar de una vivienda digna que sea adecuada a la situación familiar, económica y social y la capacidad funcional de cada persona.

2. La Ley garantiza la función social de la vivienda, que consiste en su utilización con fines residenciales y su efectiva ocupación.

3. Con esta finalidad, la Ley:

a) Establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.

b) Define las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación bajo el prisma de la eficiencia energética.

d) Establece medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.

e) Define, con referencia a la materia objeto de la presente Ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.

f) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, tanto privadas como públicas, y regula su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.

g) Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2.— *Garantía del derecho a una vivienda digna.*

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Aragón en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.

2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de la ciudadanía, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

3. Los poderes públicos de Aragón deberán proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta, y otras acciones similares a las anteriores que conlleven la pérdida de la vivienda, de acuerdo con los instrumentos previstos en esta Ley.

4. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos allí previstos, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia social.

Artículo 3.— *Principios rectores.*

Son principios rectores de esta Ley los siguientes:

1.º La garantía de la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como un auténtico derecho subjetivo, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

2.º La delimitación del contenido de la función social de la propiedad de las viviendas, incentivando la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas y corrigiendo las situaciones de incumplimiento de dicha función social mediante procedimientos expropiatorios.

3.º La garantía del acceso, en condiciones de igualdad, de toda la ciudadanía a una vivienda de protección pública, en atención a sus circunstancias socioeconómicas, familiares, funcionales y personales.

4.º La especial protección e inserción social de las personas, unidades de convivencia, y colectivos sociales vulnerables, orientando sus actuaciones y políticas a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y la solidaridad.

5.º La promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.

6.º La planificación e implementación de las políticas de vivienda de manera coordinada, coherente e integrada en los instrumentos de vertebración del territorio, promoviendo el desarrollo sostenible y el equilibrio demográfico de la Comunidad Autónoma de Aragón.

7.º La sostenibilidad social, financiera y medioambiental de todas las intervenciones, de acuerdo con los principios de accesibilidad universal y diseño para todos, mejora de las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, impulsando y fomentando la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

8.º La diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

Artículo 4.— *Fines de las políticas públicas de vivienda.*

La acción de todas las Administraciones públicas aragonesas en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas, en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta Ley.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social.

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración y la cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

Artículo 5.— *Servicios de interés general.*

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la legislación de contratos del sector público cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

Artículo 6.— Acción pública.

Toda la ciudadanía puede exigir el cumplimiento de esta Ley y sus disposiciones de desarrollo ante las Administraciones públicas y, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 7.— *Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.*

1. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica producen una desventaja particular para una persona respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

Artículo 8.— *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se establecen las siguientes definiciones:

1. Vivienda: Se entiende por vivienda el lugar fijo y habitable, de carácter estable que, además de prestar protección frente al ambiente exterior y los agentes atmosféricos, supone un entorno seguro y confortable donde se pueden desarrollar todas las funciones y derechos inherentes a la vida de las personas, como el descanso, la higiene, la alimentación, la intimidad y la vida personal y familiar.

Para que una vivienda sea considerada como tal debe incluir, como mínimo, espacios específicos adecuados para el descanso, el aseo, la estancia y la preparación y consumo de alimentos.

La cualidad de «adecuada» se aplica a una vivienda cuando por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

La cualidad de «digna» la posee una vivienda cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

2. Alojamiento alternativo: Se entiende por alojamiento alternativo el lugar destinado a la residencia de personas que no incluye en su espacio privativo la totalidad de espacios, instalaciones y servicios mínimos exigibles para una vivienda, pero dispone de ellos en forma de servicios comunes, y cumple con las exigencias y requisitos de calidad requeridos para su uso según la normativa aplicable.

3. Vivienda accesible: Es aquella que cuenta las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

4. Uso residencial: Es el uso que corresponde a edificios o establecimientos destinados a proporcionar alojamiento para las personas, con carácter temporal o permanente. En función de sus características y los servicios que contiene, el uso residencial se divide, a los efectos de su consideración en la normativa técnica y de calidad aplicable, en uso residencial público y uso residencial vivienda.

El uso residencial público se considera el que corresponde a edificios o establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal, regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

El uso residencial vivienda corresponde a edificios o partes de ellos destinados a alojamiento permanente, y que incluyen todos los elementos y servicios inherentes a la calificación de vivienda, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

5. Habitabilidad: La habitabilidad es la cualidad de una vivienda que proporciona un espacio adecuado y suficiente a sus ocupantes, instalaciones y servicios para su bienestar e higiene, el funcionamiento y mantenimiento de la vida diaria, la salubridad y la seguridad estructural del edificio y la seguridad física de sus ocupantes

6. Inhabitabilidad: Es la situación de una vivienda que no cumple las condiciones de habitabilidad, por sobreocupación o por el mal estado de sus espacios, elementos constructivos e instalaciones, siendo exigible en este caso la subsanación y corrección de tal situación.

7. Infravivienda: Se considera infravivienda la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.

8. Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda

9. Accesibilidad: La accesibilidad es la cualidad de fácil acceso para que cualquier persona, incluso aquellas que tengan limitaciones en la movilidad, en la comunicación o el entendimiento, pueda llegar a un lugar, objeto o servicio.

10. Diversidad funcional: Es la distinta forma en que las personas se relacionan con su entorno, en función de sus concretas circunstancias y características físicas y sensoriales.

11. Discapacidad: Es la situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

12. Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

13. Diseño universal o diseño para todos: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

14. Ajustes razonables: Son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

15. Calidad: Se entiende por calidad de la edificación, el conjunto de características que reúne y prestaciones que proporciona un edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

16. Requisitos básicos de calidad: Principios derivados de la demanda social de calidad de los edificios, que deben cumplirse tanto en el proyecto como en la construcción, mantenimiento y conservación de los mismos.

17. Exigencias básicas de calidad: Características genéricas, funcionales y técnicas de los edificios que concretan los parámetros y preceptos de obligado cumplimiento que permiten satisfacer los requisitos básicos de la edificación.

18. Eficiencia energética: La relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía y el gasto de energía. La mejora de la eficiencia energética es el aumento de eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

19. Bienestar: Conjunto de condiciones interiores de temperatura, humedad y velocidad del aire establecidas reglamentariamente que se considera producen una sensación de confort adecuado y suficiente a sus ocupantes.

20. Sostenibilidad: Es la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

21. Mantenimiento: Se entiende por mantenimiento el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos

22. Reforma: Se entiende por reforma cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

23. Obras de ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos

24. Rehabilitación: Se entiende por rehabilitación la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

25. Renovación. Son actuaciones de renovación urbana las que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente

26. Regeneración: Las actuaciones de regeneración urbana se referirán a ámbitos previamente delimitados, y podrán incluir obras de rehabilitación, de renovación de edificios y de reurbanización de espacios, pudiendo requerir modificaciones de planeamiento urbanístico en cuanto a parámetros de alineaciones, altura de la edificación, edificabilidad, volumen, aprovechamiento o usos, según las necesidades del ámbito, referidas a las deficiencias del estado de la edificación, carencias de servicios y dotaciones, excesos de densidad, situaciones de infravivienda, insalubridad, falta de usos, exceso de viviendas y locales vacíos, u otros parámetros de degradación de la edificación y el tejido urbano y deficiencias socio-económicas que definan una situación de vulnerabilidad urbana.

27. Reurbanización: Son actuaciones de reurbanización las que se realicen para adecuar las condiciones técnicas, de accesibilidad y sostenibilidad de los espacios públicos de circulación, estancia y acceso a los edificios de un entorno residencial.

28. Vulnerabilidad urbana: Se entiende por vulnerabilidad urbana aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, con factores objetivos y subjetivos, que se encuentran sometidas a exclusión residencial, exclusión laboral, económica y social, y en un medio urbano, edificado y arquitectónico degradado, pero también la vulnerabilidad es un entorno psicosocial que afecta a la percepción que la ciudadanía tiene del territorio en donde viven y de sus propias condiciones sociales.

29. Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas en las que el coste de la vivienda habitual, incluidos la renta o cuota hipotecaria y los gastos y suministros básicos, no supera, con carácter general, el 30 % de los ingresos netos de la unidad de convivencia, sin perjuicio de la valoración individual de sus circunstancias.

30. Gastos y suministros básicos: los correspondientes a energía, agua, telecomunicaciones y, cuando proceda, las contribuciones a la comunidad de propietarios de la vivienda habitual.

31. Gran tenedor: la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de más de 1.500 metros cuadrados construidos de uso residencial, excluidos garajes y trasteros. En una zona de mercado residencial tensionado la declaración podrá particularizar esta condición hasta quienes sean titulares de cinco o más inmuebles residenciales en el ámbito, mediante motivación específica.

32. Vivienda asequible incentivada: vivienda de titularidad privada, incluidas las de entidades del tercer sector y de la economía social, que recibe beneficios urbanísticos, fiscales, financieros o de otra naturaleza a cambio de destinarse durante el plazo establecido a residencia habitual en alquiler u otra forma de tenencia temporal a precio limitado.

33. Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: conjunto de inmuebles de titularidad o gestión de entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a personas u hogares vulnerables o a vivienda asequible.

34. Sinhogarismo: situación de quien no puede acceder de forma sostenida a una vivienda digna y adecuada y reside en la vía pública, en alojamientos colectivos institucionalizados o en vivienda insegura, inadecuada, temporal o sobreocupada.

CAPÍTULO II

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y COMPETENCIAS

Artículo 9.— *Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante el Departamento competente en materia de vivienda y en el ejercicio de las competencias exclusivas atribuidas por el Estatuto de Autonomía de Aragón, es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que, teniendo en cuenta las necesidades sociales de equilibrio territorial y sostenibilidad, incluirá las siguientes competencias:

a) La propuesta de las Leyes sobre vivienda, así como las potestades reglamentarias en la materia.

b) La planificación de las políticas públicas de vivienda mediante la aprobación de planes de vivienda.

c) La ordenación, mediante la integración de la política de vivienda con las políticas de vertebración del territorio, suelo y medio ambiente, atendiendo a los principios de equilibrio territorial y sostenibilidad económica y medioambiental.

d) La ordenación de la gestión, bajo el principio de transparencia, de las ayudas públicas, mediante la integración de las medidas de financiación y modalidades de ayudas fijadas en los Planes estatales, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales, acordando con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda, sin perjuicio de la colaboración de las Administraciones locales.

e) Ordenación, y gestión de los planes estratégicos de subvenciones en materia de vivienda y rehabilitación.

f) La ordenación de la gestión social de la vivienda, mediante el análisis y seguimiento de las necesidades sociales de vivienda, el impulso del alquiler social, la administración y conservación del parque público de viviendas y el apoyo y mediación en las gestiones derivadas de situaciones de riesgo de desahucio.

g) La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.

h) El fomento de las iniciativas pública y privada para la adquisición y preparación de suelo y equipamiento comunitario, así como para la promoción de la construcción de viviendas protegidas y alojamientos alternativos, y la rehabilitación de edificios y viviendas que se precisen en función de la programación pública de vivienda bajo cualesquiera modalidades de protección de las reguladas en esta Ley, bien directamente, bien mediante concierto o convenio con la iniciativa privada o por ésta libremente, en régimen de propiedad, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra u otras modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad, todo ello de acuerdo con las necesidades sociales del momento.

i) El fomento de programas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

j) El impulso de programas para la erradicación del chabolismo.

k) El fomento de la acción de las entidades locales, con las que cooperará y prestará asistencia jurídica, técnica, financiera y administrativa en el ejercicio de sus competencias.

l) La inspección, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda.

m) El control de legalidad en las distintas fases de calificación, y de las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de transmisión y uso de vivienda bajo cualquier modalidad legalmente prevista. A través del Registro de Vivienda Protegida de Aragón se ejercerá el control de legalidad sobre las adjudicaciones de vivienda protegida.

n) La elaboración de programas y el establecimiento de acciones que promuevan la calidad de la edificación y la innovación tecnológica aplicable a las viviendas, bajo los principios de sostenibilidad y eficiencia energética, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón u otras Administraciones públicas.

ñ) La inspección y control sobre la calidad de la construcción y la acreditación de los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

o) El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la regeneración y renovación urbana de barrios, núcleos históricos y rurales, y la conservación, mantenimiento, renovación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio y la arquitectura tradicional de Aragón, así como a criterios de calidad, ahorro energético, innovación y sostenibilidad de la edificación.

p) La inspección, desarrollo y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, arquitectura y edificación, así como el desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal sobre las normas técnicas de la construcción de viviendas, seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal, diseño y calidad de las viviendas, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón u otras Administraciones Públicas.

q) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda, garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada.

r) Cuantas otras competencias le atribuyan las leyes y sus normas de desarrollo o que no hayan sido atribuidas a otras Administraciones públicas.

Artículo 10.— *Competencias de los municipios.*

1. Los municipios, bajo el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, en los términos de la legislación estatal y autonómica, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente Ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación, sin perjuicio de su capacidad para suscribir convenios y concertar actuaciones con otras Administraciones públicas y agentes intervinientes en el sector de la vivienda, tanto protegida como libre, velando especialmente por el cumplimiento del deber de mantenimiento, conservación, ornato, higiene, salubridad y seguridad de los edificios residenciales.

2. Los municipios, en los términos previstos en la legislación estatal y autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Inspección técnica periódica de edificios y viviendas, para garantizar el cumplimiento de la normativa de edificación y uso.

b) Mantenimiento y gestión de bolsas públicas de alquiler integradas en el marco de la regulación sobre el alquiler social aprobado por la Comunidad Autónoma.

c) Aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda, así como las medidas de fomento de la conservación, renovación y rehabilitación del parque de viviendas, tanto público como privado, en coordinación con la Administración de la Comunidad Autónoma.

d) Promoción de la vivienda protegida y de alojamientos alternativos.

e) Cualesquiera otras competencias en materia de vivienda que les correspondan con arreglo a lo previsto en la legislación del régimen local.

3. Los municipios podrán ejercer sus competencias mediante las entidades integrantes del sector público institucional local que tengan la consideración de medio propio.

4. Los municipios que tengan dificultad para ejercer sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar a las Administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia administrativa, técnica, financiera y

jurídica, sin perjuicio de la cooperación que la Administración de la Comunidad Autónoma puede prestar a través de convenios u otras fórmulas jurídicas de colaboración, de acuerdo con lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público y en la normativa propia del régimen local de Aragón.

Artículo 11.— *Coordinación de actuaciones y colaboración entre entidades.*

1. Para el ejercicio de sus competencias, las Administraciones públicas de Aragón actuarán de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con el resto de Administraciones públicas, así como de participación, especialmente dentro del marco del Foro de la Vivienda, con los distintos agentes sociales y agentes intervinientes en el sector inmobiliario.

2. La Comunidad Autónoma podrá participar en la financiación, promoción y construcción de viviendas, tanto de iniciativa privada como pública. Especialmente, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, sociedades de gestión de activos, los grandes propietarios de viviendas, y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento, con especial atención a aquéllas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 12.— *Acción de las Administraciones públicas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas, para promover el derecho de toda la ciudadanía al disfrute de una vivienda, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación, con pleno respeto al principio de autonomía local presupuestaria, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.

2. Para garantizar un ejercicio eficiente en el tiempo en estas políticas, las Administraciones públicas podrán redactar, en el ámbito competencial que les corresponda, planes plurianuales que definirán los objetivos, prioridades y recursos necesarios en el ámbito territorial y temporal que cada una establezca.

3. Las Administraciones públicas deberán garantizar la adecuada calidad en la prestación de los servicios de vivienda de su competencia definiendo, de acuerdo con su propia legislación y normativa, cartas de servicio u otros instrumentos que establezcan compromisos de servicio público en materia de vivienda, que serán aprobados por el órgano competente.

4. Las Administraciones públicas deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 13.— *Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas, dentro de su ámbito competencial, articularán medidas para garantizar la accesibilidad en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios.

CAPÍTULO IV

PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Artículo 14.— *Principios de la actividad de planificación en materia de vivienda.*

La planificación de la vivienda se sujetará a los siguientes principios, además de los enumerados en los artículos 3 y 4 de esta Ley:

a) La Comunidad Autónoma de Aragón desarrollará y ejecutará una planificación en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades reales de la ciudadanía y de sus circunstancias personales, familiares, económicas y laborales.

b) La adquisición de viviendas e inmuebles por parte del Departamento competente en materia de vivienda mediante compraventa ordinaria o ejercicio de derecho de tanteo y retracto ante los supuestos recogidos en esta Ley, con el objetivo de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda mediante la puesta a disposición del parque público de vivienda.

c) El fomento y la promoción de la construcción de vivienda protegida según la demanda, con el fin de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

d) La integración en la política de vivienda de las medidas de financiación y modalidades de las ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden.

e) La transparencia de los planes y programas que se adopten, de acuerdo con la legislación sobre transparencia de la Comunidad Autónoma.

f) La publicación de los datos que así se determine por sus características estarán disponibles, entre otros portales, como conjuntos de datos abiertos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón para favorecer su uso, consulta y acceso cumpliendo la normativa de protección de datos personales y de reutilización de información del sector público.

Artículo 15.— *El Plan de Vivienda de Aragón.*

1. El Plan de Vivienda de Aragón es el instrumento por el que la Comunidad Autónoma de Aragón lleva a cabo la planificación de las actuaciones públicas a desarrollar en materia de vivienda, comprendiendo las previsiones, los objetivos y la programación de las mismas, así como las medidas de financiación que se prevean para su realización.

2. Corresponderá al Departamento competente en materia de vivienda la elaboración del Plan de Vivienda de Aragón, que será aprobado por el Gobierno de Aragón.

3. El Plan de Vivienda de Aragón prestará especial atención a los colectivos con mayor vulnerabilidad, como son las familias numerosas, monoparentales, personas dependientes o con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, jóvenes y mayores de 65 años, personas en riesgo o situación de exclusión social u otros colectivos con especiales dificultades para el acceso a una vivienda en función de sus condiciones socioeconómicas o familiares. Asimismo, fomentará la promoción de vivienda protegida.

4. El Plan de Vivienda de Aragón contendrá las actuaciones para conocer la calidad y estado de conservación del parque de viviendas, su nivel de accesibilidad y eficiencia energética, y evaluar el cumplimiento de las condiciones legalmente exigidas. También fomentará la utilización de las energías renovables, la adopción de medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua y la reducción de la huella ecológica.

5. Asimismo, el Plan contendrá las actuaciones necesarias para el impulso y fomento de la rehabilitación del parque de viviendas existente, potenciando la revitalización de los centros urbanos y áreas degradadas. Con este objetivo, el Plan se desarrollará de forma coordinada con la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación, de acuerdo con las previsiones del Título VI de esta Ley.

6. Tanto el Plan de Vivienda como la Estrategia de Rehabilitación contendrán medidas de fomento de la accesibilidad de las viviendas y actuaciones de supresión de las barreras arquitectónicas.

7. El Plan de Vivienda de Aragón será revisado, al menos, cada cuatro años y será evaluado atendiendo al grado de cumplimento de las actuaciones en él previstas y la consecución de los objetivos previstos y los gastos realizados, en su caso.

Artículo 16.— *Marco normativo de las subvenciones en materia de vivienda.*

1. El Plan de Vivienda de Aragón contendrá las bases reguladoras de las subvenciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley de subvenciones de Aragón que esté vigente en el momento de la aprobación del Plan. En el caso de aquellas subvenciones que deriven de la aplicación en Aragón del Plan Estatal de Vivienda, también tendrán la consideración de bases reguladoras las disposiciones del Plan Estatal, sin perjuicio de que la norma que apruebe en el Plan de Vivienda de Aragón introduzca los matices que el Plan Estatal no concrete, o complete las disposiciones previstas en este último.

2. Las subvenciones contenidas en el Plan de Vivienda de Aragón podrán concederse de acuerdo con un procedimiento simplificado, dentro del marco de la normativa en materia de subvenciones vigente en Aragón. Este procedimiento simplificado será posible, aunque las bases reguladoras de las subvenciones del Plan de Vivienda de Aragón sólo hayan previsto el de concurrencia competitiva ordinaria.

3. Asimismo, en el supuesto de que se aprueben bases reguladoras de subvenciones que no estén incorporadas a la programación contenida dentro del Plan de Vivienda de Aragón, también se podrá realizar la convocatoria mediante un procedimiento simplificado de concurrencia competitiva.

4. Los criterios de valoración del procedimiento simplificado a que se refiere este artículo serán los previstos en las bases reguladoras. Si éstas no han contemplado este procedimiento se resolverán las solicitudes presentadas por orden de antigüedad en la presentación. En el supuesto de que una solicitud precise de subsanación, y así se requiera al solicitante, el orden de antigüedad de esta solicitud será el del momento en que dicha solicitud se haya subsanado íntegramente.

No obstante, en la convocatoria que apruebe este procedimiento simplificado se podrá dar prioridad a colectivos específicos que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, tal y como se define en esta Ley.

5. La concesión directa de subvenciones se atendrá a lo dispuesto en la Ley de subvenciones de Aragón. En cualquier caso, se considera que existen razones de interés público, social y humanitario, para la concesión directa de subvenciones cuando concurran los siguientes requisitos:

a) La subvención se conceda a un ente público local, bien para su gestión directa, bien para su posterior convocatoria en el ámbito del territorio de dicho ente local. Este requisito no será exigible en el caso de que la subvención

tenga como finalidad evitar un desahucio o un lanzamiento de la vivienda habitual, o bien se conceda para poder pagar el alquiler de una vivienda o alojamiento alternativo como consecuencia de un previo lanzamiento.

b) La finalidad de la subvención sea una de las siguientes: erradicación del chabolismo o de la infravivienda; rehabilitación de edificios y viviendas con destino a la conservación o a la accesibilidad; regeneración urbana en el caso de entornos especialmente degradados, que puedan suponer un riesgo para la salud de los residentes, bien en ese mismo entorno, bien en entornos próximos; desahucios o lanzamientos de la vivienda habitual, bien para evitarlo, bien para poder pagar una vivienda de sustitución en el caso de que ya se haya producido, siempre y cuando el beneficiario cumpla con el requisito de haber actuado de buena fe, según las disposiciones previstas en esta misma Ley.

6. Se podrá conceder un anticipo del cien por cien de la subvención concedida, sin necesidad de que se preste una garantía por dicho anticipo, cuando se concedan a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad y la cuantía de la subvención no supere los diez mil euros. En el caso de subvenciones concedidas con la finalidad de evitar un desahucio o lanzamiento de la vivienda habitual, o para poder abonar el pago de una renta de una vivienda de sustitución y de los suministros que sean necesarios así como el amueblamiento de la vivienda, en el caso de que el lanzamiento ya se haya producido, el anticipo podrá del cien por cien, sin necesidad de prestación de garantía, y la cuantía de la subvención no supere los veinte mil euros; en el caso de que la cuantía concedida sea superior a esta cifra, se podrá conceder el anticipo sin garantía hasta ese límite de veinte mil euros.

En el supuesto de que la Ley de Subvenciones de Aragón o, en su caso, la Ley de Presupuestos del ejercicio correspondiente, contemplen una cuantía más elevada que la señalada en el párrafo anterior, se aplicará dicha cuantía de la Ley de Subvenciones o la Ley de Presupuestos.

Artículo 17.— *Programa de garantía de asequibilidad de la vivienda protegida.*

1. Los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Aragón incorporarán una dotación específica e identificable para un programa de garantía de asequibilidad destinado a las personas y unidades de convivencia que, reuniendo los requisitos de acceso a la vivienda protegida, no puedan afrontar su precio de compra, renta arrendaticia o cuota de cesión de uso sin realizar un esfuerzo económico desproporcionado.

2. El programa tendrá como referencia que el gasto mensual de acceso y disfrute de la vivienda habitual, incluidos los gastos periódicos y suministros básicos, no supere, con carácter general, el treinta por ciento de los ingresos netos de la unidad de convivencia. En los supuestos de especial vulnerabilidad podrán fijarse porcentajes de esfuerzo inferiores, atendiendo a las circunstancias personales y familiares.

3. Para alcanzar este objetivo, el Gobierno de Aragón establecerá, entre otros, los siguientes instrumentos:

a) Ayudas complementarias para el pago del alquiler o de las cuotas de cesión de uso, revisables de acuerdo con la evolución de los ingresos y las necesidades de la unidad de convivencia.

b) Ayudas directas a la adquisición destinadas a reducir el precio efectivo que deba soportar la persona adjudicataria y, en su caso, a facilitar la aportación inicial y los gastos indispensables de la operación, siempre que se acredite su viabilidad económica.

c) Medidas de reducción de rentas o cuotas y otros mecanismos públicos de apoyo económico para las promociones y personas destinatarias que cumplan los requisitos establecidos en los correspondientes programas de vivienda.

4. Las medidas previstas en este artículo tendrán carácter específico y complementario respecto de las restantes ayudas en materia de vivienda y se regularán con arreglo a la normativa de subvenciones y a las reglas de compatibilidad y financiación aplicables.

5. Las bases reguladoras determinarán los requisitos de acceso, el método de cálculo del esfuerzo económico, la documentación acreditativa, los criterios de prioridad, el procedimiento de reconocimiento de las ayudas y la revisión periódica de su cuantía. En las operaciones de adquisición, las ayudas deberán encontrarse reconocidas o suficientemente garantizadas antes de que se formalice la compraventa cuando resulten necesarias para acreditar la viabilidad de la operación.

6. El Departamento competente en materia de vivienda evaluará anualmente la cobertura del programa, las solicitudes atendidas y la evolución del esfuerzo económico de los hogares beneficiarios, e incorporará esta información a la memoria de seguimiento de los planes y programas de vivienda.

Artículo 18.— *El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón.*

1. El Plan de Inspección de Vivienda de Aragón fijará las actuaciones inspectoras que se realizarán en el periodo de tiempo que se concrete en el mismo para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

2. Será aprobado mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda y deberá evaluarse para determinar el grado de cumplimiento de las actuaciones y objetivos en el incluido.

Artículo 19.— *El Foro de la Vivienda de Aragón.*

1. El Foro de la Vivienda de Aragón es un instrumento de participación y debate sobre las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se determinarán la organización, las competencias, las funciones y el funcionamiento del Foro de la Vivienda de Aragón.

3. Sin perjuicio de que reglamentariamente se pueda ampliar su composición, estarán representados en el Foro de la Vivienda de Aragón, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Administración local; la Universidad pública; el Poder Judicial en Aragón; Notarios y Registradores de la Propiedad; los Colegios Profesionales

con incidencia en el sector de la vivienda; las asociaciones de empresas aragonesas gestoras de cooperativas de viviendas; las asociaciones aragonesas de cooperativas de viviendas; las asociaciones de promotores de viviendas; las asociaciones de consumidores y usuarios; las asociaciones vecinales, las entidades de crédito con actividad en el ámbito de la vivienda en Aragón; los sindicatos más representativos; la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias; las entidades sociales de Aragón que participen en los programas de vivienda social; y las asociaciones que tengan como destinatarias a las personas endeudadas por préstamos hipotecarios, las que se ocupen de los desahucios en Aragón así como las que representen sindicatos o colectivos de inquilinos e inquilinas.

4. Podrán participar en el Foro de la Vivienda de Aragón otras entidades o personas que sin ser miembros sean convocados por decisión del Foro.

TITULO I

Parques públicos de vivienda

Artículo 20.— *Concepto y finalidad.*

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad servir de instrumento a las Administraciones públicas para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen mayores dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. Los parques públicos de vivienda estarán integrados por:

a) Las viviendas dotacionales públicas, entendidas como aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos, o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

b) Las viviendas que sean propiedad de una administración pública, o sobre las cuales la administración tenga derechos que le permitan disponer de su uso.

c) Las viviendas construidas sobre suelos públicos en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

d) Cualquier otra vivienda adquirida por las Administraciones públicas o cedida a las mismas, incluidas las cesiones de derechos de uso sobre dichas viviendas, u otros derechos que permitan a las Administraciones disponer de dicho uso.

3. Los parques públicos de vivienda podrán también incluir suelos dotacionales, o con cualquier otra calificación compatible con la promoción de viviendas, u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Una vez se hayan desarrollado estos suelos, las viviendas y alojamientos se integrarán en el parque público.

Artículo 21.— *Financiación.*

1. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrá utilizarse el ochenta por ciento de la cuantía de los depósitos correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento previstas en el Capítulo II del Título V, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, que será del veinte por ciento.

2. Los ingresos procedentes de las sanciones que se impongan en aplicación de esta Ley, así como los ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda, deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, en los términos establecidos en esta ley y normativa de desarrollo.

Artículo 22.— *Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.*

Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas y sus entes adscritos o dependientes podrán realizar, entre otras, las siguientes acciones:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente, y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

e) Cualquier otra actividad o negocio jurídico necesario para la gestión de los parques públicos de vivienda, siempre y cuando se respete su finalidad.

Artículo 23.— *Inventario y memoria del parque público.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma mantendrá un inventario actualizado del parque público de vivienda, con identificación, características esenciales, situación de uso y datos agregados sobre las personas u hogares usuarios.

2. Anualmente publicará una memoria sobre composición, utilización, altas, bajas, conservación y actuaciones previstas para reforzar el parque durante los cuatro años siguientes.

3. La información pública respetará la normativa de protección de datos y permitirá elaborar un mapa territorial de vivienda social.

Artículo 24.— *Destino de los parques públicos de vivienda.*

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, en razón de sus circunstancias sociales, familiares y económicas, mediante su inclusión preferente en programas de vivienda social o de alquiler asequible, tal y como se definen en esta Ley.

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal, en las condiciones de renta, y con los requisitos, que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias, las características del entorno, rural o urbano, y otros que puedan ser relevantes para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, incorporando criterios de cohesión social.

3. Con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda, las Administraciones públicas contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos.

TITULO II

DISPOSICIONES EN MATERIA DE SUELO

CAPÍTULO I

MEDIDAS SOBRE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Artículo 25.— *Constitución de patrimonio público del suelo.*

La Comunidad Autónoma de Aragón y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad de los Patrimonios Públicos del suelo, respectivamente, que en materia de vivienda priorice la consecución de las siguientes finalidades, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

a) Conseguir una intervención pública sobre el suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

b) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas.

Artículo 26.— *Enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo.*

1. La enajenación de los terrenos integrantes de los patrimonios públicos del suelo o la constitución sobre los mismos de derechos reales que permitan la construcción de viviendas protegidas tendrá lugar mediante concurso. Su pliego de condiciones expresará, al menos, las siguientes circunstancias:

a) El precio de licitación.

b) Los precios máximos de venta de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores.

c) La renta máxima de las viviendas cuando sean en régimen de arrendamiento.

d) Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los suelos no tuviesen la condición de solares.

e) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban, en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Artículo 27.— *Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social, mediante la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.*

1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie, o cualquier otra figura de derecho real similar, que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones públicas y la iniciativa privada.

La misma regla se aplicará en el caso de concesiones demaniales cuando el suelo sobre el que se promueva esté calificado como de dominio público.

2. Se podrán celebrar convenios de forma directa entre la administración autonómica y la municipal para la promoción del alquiler bajo la figura del derecho de superficie, u otros derechos reales limitativos del dominio, así como mediante la concesión demanial, en el caso de que se trate de un suelo calificado como de dominio público.

Estos convenios se podrán celebrar mediante la utilización de empresas públicas que tengan la consideración de medio propio de la administración pública correspondiente.

3. En el caso de la colaboración entre Administraciones públicas y entidades del sector privado, se procederá conforme a las reglas previstas en el artículo anterior.

4. El convenio o resolución de adjudicación delimitará los derechos y obligaciones de cada una de las partes, tanto durante las fases tanto de construcción del edificio como del alquiler de las viviendas.

5. Las viviendas destinadas al alquiler asequible o social podrán tener la consideración de viviendas con protección pública.

6. El derecho de superficie o la concesión demanial previstos en este artículo podrán tener una duración máxima de 75 años.

7. Este artículo será también de aplicación cuando el régimen de las viviendas sea una cesión de uso u otra figura de carácter similar, que no suponga la adquisición de la propiedad de las viviendas.

CAPÍTULO II

Disponibilidad de suelo para vivienda protegida

Artículo 28.— *Reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas.*

1. Para asegurar el cumplimiento del derecho a la vivienda, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón establecerá reservas con destino a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación.

3. Los porcentajes de reserva se determinarán de la siguiente forma:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, como mínimo las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas:

1.º En las capitales de provincia y municipios de población superior a 20.000 habitantes, en suelo urbanizable el 40% de la edificabilidad residencial prevista y en suelo urbano no consolidado, el 20% de la edificabilidad residencial prevista.

2.º En los municipios con una población superior a 2.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, en suelo urbanizable el 30% de la edificabilidad residencial prevista y en suelo urbano no consolidado, el 10% de la edificabilidad residencial prevista.

b) En municipios con población de derecho no superior a 2.000 habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

4. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán aumentar los porcentajes de reserva de vivienda protegida por causas debidamente justificadas, fundamentadas en un incremento de demanda de vivienda protegida o cualesquiera otras de carácter socio-económico.

5. La distribución de los porcentajes de reserva de suelo se realizará tomando como referencia el conjunto del término municipal, de forma que la distribución de su localización sea respetuosa con el principio de cohesión social.

6. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán establecer exenciones o modificaciones a los porcentajes de reserva de suelo, contemplados en este artículo, que se fundamentarán exclusivamente en la falta de demanda de vivienda protegida en el término municipal correspondiente. Con carácter previo, el Ayuntamiento deberá presentar la solicitud de exención acompañada de una memoria de carácter socio-económico que justifique la falta de viabilidad de la promoción correspondiente.

7. Para la determinación de los umbrales demográficos se tomará en consideración el momento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 29.— *El valor del suelo destinado a vivienda protegida.*

El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 30.— *Declaración de interés social en materia de suelo.*

La adquisición de suelo y, en su caso, su urbanización para la construcción de viviendas protegidas promovidas por la Administración Pública, cualquiera que sea la modalidad de ejecución, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de expropiación forzosa.

TITULO III

Sistema de información integrado de vivienda

CAPÍTULO I

Sistema público de información

Artículo 31.— *Objeto de la información.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento competente en materia de vivienda, gestionará un sistema público que recoja y procese la información relevante en materia de vivienda, especialmente la que pueda ser utilizada para la adopción de decisiones de los poderes públicos.

2. La información deberá servir para aumentar la eficacia de las medidas que garanticen el derecho a la vivienda. En este sentido podrá recoger información relativa a suelos, estado de los inmuebles residenciales, precios, datos de oferta y demanda y otros similares.

3. Todas las Administraciones públicas están obligadas a suministrar la información que la Administración de la Comunidad Autónoma les solicite con esta finalidad.

4. Se promoverá la colaboración con aquellos órganos de carácter público o privado que tengan como finalidad tanto la captación como el procesamiento de datos con fines estadísticos.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá celebrar convenios con otras entidades de carácter público o privado que puedan ofrecer información relevante en la materia, tales como los registros de la propiedad, colegios notariales, entidades financieras, las empresas que se dediquen al suministro de energía y otras del sector inmobiliario.

Artículo 32.— *Transparencia y acceso a la información.*

1. La información que se haya recogido a través del sistema público de información será tratada de acuerdo con los estándares de calidad y confidencialidad previstos en la normativa de tratamiento estadístico y en la de protección de datos de carácter personal.

2. El tratamiento de la información será realizado por el Observatorio de la Vivienda en Aragón.

3. La información, una vez procesada, se publicará en la página que el Observatorio aragonés de vivienda ha de mantener abierta en Internet. La gestión y explotación de la información estadística de vivienda podrá contar con la colaboración del Instituto Aragonés de Estadística.

4. Todos los datos que, por sus características, así se determinen, estarán disponibles, entre otros portales, como conjuntos de datos abiertos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón, para favorecer su uso, consulta y acceso cumpliendo la normativa de protección de datos personales y de reutilización de información del sector público.

CAPÍTULO II

El Observatorio de la Vivienda de Aragón

Artículo 33.— *Información pública anual sobre vivienda y suelo.*

El sistema público de información publicará anualmente, en formato abierto y con desagregación territorial suficiente: a) inversión por programas de alquiler, promoción, intermediación, rehabilitación y regeneración; b) caracterización agregada de vivienda habitual y desocupada; c) demanda inscrita y perfil socioeconómico; d) suelo público con potencial residencial y su situación urbanística; e) resultados de los programas de acceso de jóvenes y colectivos vulnerables.

Artículo 34.— *Objeto y funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Aragón, que estará adscrito al Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Observatorio de la Vivienda de Aragón es un espacio de información y conocimiento sobre los datos obtenidos por el sistema público de información, cuyas funciones son las de estudio y análisis del entorno y la realidad socioeconómica del sector de la vivienda, en los aspectos no sólo administrativos, sino financieros, sociológicos, urbanísticos, económicos y de cualquier índole significativa por su repercusión en la dinámica de la vivienda en Aragón, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.

3. Son funciones del Observatorio de la Vivienda de Aragón las siguientes:

a) Generar información sobre la vivienda en Aragón, que resulte útil y accesible, para profesionales, agentes del sector y ciudadanía en general.

b) Apoyar el proceso de toma de decisión en las políticas de vivienda, tanto a los participantes en la elaboración de medidas como a los órganos de gestión administrativos y políticos.

c) Reflejar de modo objetivo y cuantificado la realidad de la vivienda en Aragón.

d) Diseñar un acceso fácil a los datos generados, mediante la publicación, entre otros recursos, en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón.

e) Aglutinar estudios e informes desarrollados en el sector de la vivienda, con un enfoque abierto, conjugando distintas perspectivas.

f) Difundir la información entre los sectores interesados, especialmente a través de Internet.

g) Crear una base de datos histórica sobre la evolución de la situación de la vivienda en Aragón, con especial incidencia en la vivienda protegida y actuaciones realizadas por la Administración autonómica, publicando los datos en el Portal de Datos Abiertos del Gobierno de Aragón, entre otros recursos.

4. El Observatorio también constituirá un contenedor digital de acceso libre a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda, dentro de los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable.

5. El Observatorio colaborará con otras instituciones de carácter investigador en materia de vivienda, especialmente del ámbito del sector público y preferentemente las Universidades. Asimismo, colaborará con el Foro de la Vivienda de Aragón.

Artículo 35.— *Naturaleza y organización del Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. El Observatorio de la Vivienda de Aragón estará integrado en el Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Para el desarrollo de sus funciones se articulará como una unidad administrativa en el seno del citado Departamento.

3. Con independencia de su naturaleza de unidad administrativa, colaborará con personas o entidades externas para un adecuado cumplimiento de sus funciones.

4. Reglamentariamente se desarrollará su estructura, régimen de funcionamiento y objetivos concretos.

Artículo 36.— *Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.*

1. El Gobierno de Aragón podrá declarar zonas de mercado residencial tensionado mediante orden del departamento competente en vivienda, de oficio o a solicitud motivada de los municipios afectados.

2. El procedimiento preparatorio analizará precios de alquiler y venta, renta disponible, esfuerzo económico de los hogares, gastos y suministros básicos, oferta residencial, dinámica demográfica y riesgo de segregación. Se someterá a información pública y audiencia de las entidades locales.

3. La memoria justificativa deberá acreditar, con datos objetivos, al menos una de estas circunstancias: a) que el coste medio de hipoteca o alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30 % de los ingresos medios de los hogares; o b) que en los cinco años anteriores los precios de compra o alquiler hayan crecido acumuladamente al menos tres puntos porcentuales más que el IPC de Aragón.

4. La declaración tendrá una vigencia de tres años, prorrogable anualmente si subsisten las circunstancias, previa evaluación de las medidas aplicadas.

5. La declaración incorporará un plan específico con medidas, calendario, financiación, responsables e indicadores de seguimiento; determinará, cuando proceda, la particularización de la condición de gran tenedor; y se comunicará al órgano estatal competente para la aplicación de los efectos previstos en la legislación estatal.

6. Los efectos sobre la renta, prórroga y condiciones de los contratos se regirán exclusivamente por la legislación estatal de arrendamientos urbanos.

Artículo 37.— Colaboración de los grandes tenedores en zonas tensionadas.

1. El departamento competente podrá requerir información sobre el uso y destino de las viviendas situadas en zonas tensionadas que sea necesaria, idónea y proporcionada para ejecutar el plan específico.

2. El contenido, formato, periodicidad y garantías del requerimiento se determinarán reglamentariamente, con respeto a la protección de datos y a la jurisprudencia constitucional. No se reproduce ni se aplica el inciso del artículo 20.3 de la Ley 12/2023 declarado inconstitucional y nulo.

3. A partir de la información legalmente obtenida podrán establecerse convenios para incrementar la oferta de alquiler social o asequible.

TÍTULO IV

Estatuto jurídico del usuario de vivienda

CAPÍTULO I

Derechos básicos del usuario de vivienda

Artículo 38.— *Derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda.*

Toda la ciudadanía tiene derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y ser informado de los programas a los que pueda tener acceso en función de su situación social y económica.

d) Participar en los programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en la normativa reguladora.

Artículo 39.— *Deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda.*

Toda la ciudadanía tiene el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.

b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan en virtud del régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en la normativa aplicable en dichas operaciones.

e) En relación con el parque público de vivienda, atender a su especial importancia como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.

Artículo 40.— *Principios básicos de la oferta de vivienda.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, tales como

promotores, propietarios, agentes inmobiliarios, sociedades cooperativas y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad e información establecidas por la presente Ley.

2. Se entiende por publicidad e información toda forma de comunicación dirigida a los usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas.

3. Además de los derechos reconocidos en la legislación en materia de protección de consumidores, los usuarios de vivienda, cualquiera que sea el régimen jurídico de su tenencia, deberán recibir la información y publicidad sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones, y las condiciones jurídicas y económicas que les afecten, de acuerdo con los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

Artículo 41.— *Información mínima común en la compra y el arrendamiento.*

Antes de formalizar la operación o entregar cantidades a cuenta, la persona interesada podrá exigir información accesible y en soporte duradero sobre: identidad de transmitente, arrendador e intermediario; precio total y financiación; superficie útil y construida; habitabilidad; antigüedad y reformas; servicios e instalaciones; eficiencia energética; accesibilidad; ocupación; identificación registral, cargas y afecciones; régimen de protección; protección arquitectónica; situación urbanística; y detección conocida de amianto u otras sustancias peligrosas.

Cuando se trate de alquiler habitual en zona tensionada se informará además de esa circunstancia, de la última renta vigente en los cinco años anteriores y del valor del índice estatal de referencia que resulte aplicable.

Artículo 42.— *Información general relativa a la transmisión de viviendas.*

1 En la oferta de vivienda, el ofertante deberá facilitar información suficiente sobre sus condiciones esenciales, jurídicas y económicas, antes de la perfección del contrato de compraventa.

2. A tal efecto, deberá informar de la titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes, las condiciones de uso, los servicios que existan, las condiciones económicas y de financiación de la oferta y, si es posible, los gastos previsibles de mantenimiento y los importes de los tributos que graven la vivienda.

Artículo 43.— *Información para la transmisión de viviendas en construcción.*

En el caso de transmisión de viviendas en construcción, el promotor, o el agente intermediario en quien delegue la publicidad y oferta de sus viviendas, deberá proporcionar al menos la siguiente información al posible adquirente:

1. Datos relativos al promotor, constructor, proyectista y dirección facultativa.

2. Condiciones económicas:

a) Precio total, tributos y otros gastos por cuenta del adquirente.

b) Pagos aplazados. Asimismo, en el caso de que el promotor tenga un préstamo hipotecario en el que pueda subrogarse el adquirente, deberá informar de su existencia y condiciones actuales.

c) Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos.

d) Cuando se trate de viviendas protegidas, sólo se podrá requerir a los adquirentes, en concepto de entrega de cantidades a cuenta del precio, hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados.

3. Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos:

a) Dimensiones referidas a las superficies útiles y construidas.

b) Planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda.

c) Servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante.

e) Orientación principal y grado de aislamiento acústico.

f) Certificación energética de la vivienda

g) Datos relativos a cuál es la accesibilidad de la vivienda.

4. Situación administrativa:

a) Copia de las licencias urbanísticas necesarias, o comunicación, suscrita por el oferente, de una relación de las licencias, claramente identificadas.

b) En la oferta de vivienda protegida, copia de la calificación provisional, o comunicación, suscrita por el oferente, que identifique la calificación provisional de forma indubitada, y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones al poder de disposición para los adquirentes y usuarios de las viviendas.

Artículo 44.— *Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada.*

En el caso de la primera transmisión de una vivienda ya terminada de nueva construcción, se exigirán los requisitos y documentos previstos para la enajenación de viviendas en construcción, salvo lo relativo a los pagos anticipados a cuenta del precio final, y además los siguientes:

a) Las garantías por daños materiales, derivados de vicios y defectos de construcción, establecidas en la legislación de ordenación de la edificación, que deberán hacerse constar en el documento de transmisión o en cualquier otro documento que tenga carácter contractual y donde se refleje con claridad la vivienda a que se refiere.

b) En su caso, el importe del préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación del adquirente. El adquirente tiene derecho a optar entre subrogarse en el préstamo del promotor o formalizar uno nuevo, siendo por cuenta del promotor los gastos de cancelación cuando la persona compradora optara por la no subrogación en dicho préstamo.

c) El Libro del Edificio, que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.

d) Las licencias urbanísticas que correspondan. En el caso de tratarse de vivienda protegida, se hará entrega de una copia de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 45.— *Información en el caso de viviendas promovidas por sociedades cooperativas.*

En el caso de adjudicación o transmisión de viviendas promovidas por sociedades cooperativas, además de cumplir con las disposiciones específicas de la legislación sobre cooperativas, se deberán cumplir los deberes de información señalados en los artículos anteriores, según el supuesto de que se trate.

Artículo 46.— *Información para las segundas y posteriores transmisiones de vivienda.*

1. La información para la transmisión de vivienda en casos diferentes de los regulados en los artículos anteriores deberá contener los siguientes datos:

a) Identificación del transmitente y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre la persona vendedora y la compradora de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total con los conceptos desglosados, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en propiedad y en los gastos comunes, en su caso; anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca sobre la situación de los pagos de los gastos de la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal o a cualquier otro régimen de condominio, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios con relevancia económica para el adquirente en el momento de la transmisión. En caso de transmisión de vivienda protegida deberá informarse de los requisitos exigidos para su acceso, así como los datos que permitan identificar la fecha de calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 47.— *Información para el arrendamiento de vivienda.*

1. En las ofertas de arrendamiento de vivienda debe proporcionarse a los destinatarios una información suficiente tanto sobre las condiciones esenciales de la vivienda, como de las condiciones básicas del contrato.

2 La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:

a) El título jurídico en virtud del cual se arrienda la vivienda e identificación del titular de la misma.

b) La descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros de la misma.

c) Certificación de la eficiencia energética.

d) La cuantía de la renta del arrendamiento, así como cualesquiera otras cantidades a asumir por el arrendatario, perfectamente desglosadas, indicando la periodicidad de la liquidación. Asimismo, deberá constar la fórmula de actualización de la renta del arrendamiento.

e) El plazo del arrendamiento.

f) Importe de la fianza y demás garantías que se exigen a los arrendatarios.

Artículo 48.— *Publicidad de vivienda protegida.*

1. Las disposiciones relativas a la información sobre los negocios jurídicos sobre las viviendas, previstas en los artículos anteriores, serán de aplicación a la vivienda protegida.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán establecer obligaciones complementarias a las previstas en esta Ley sobre la información en la oferta de vivienda protegida, así como los sistemas de publicidad que puedan emplearse.

3. La administración de la Comunidad Autónoma de Aragón mantendrá actualizada en la página web oficial la información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Artículo 49.— *Requisitos de los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda.*

1. El adquirente de cualquier derecho sobre la vivienda tiene derecho a tener el borrador definitivo del contrato durante quince días antes de proceder a su aceptación o rechazo.

2. En el caso de viviendas protegidas, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá, mediante Orden, determinar cláusulas de inserción obligatoria o bien un modelo de contrato determinado con carácter potestativo u obligatorio. Asimismo, podrá regular la documentación a entregar complementaria al contrato de que se trate, respetando los mínimos señalados en esta Ley.

Las cláusulas de inserción obligatoria o los modelos de contrato deberán estar redactados de forma trilingüe en el mismo documento, en las tres lenguas de Aragón.

3. Los contratos privados de vivienda protegida deberán ser visados por las unidades competentes en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma. Para el otorgamiento del visado se estudiarán los términos del contrato, pudiendo ser rechazados los contratos de forma motivada si no cumplen algún requisito exigido normativamente o bien se detectan cláusulas de carácter abusivo. En cualquier caso, el visado servirá únicamente para probar que se cumplen las disposiciones en materia de vivienda protegida, salvo prueba en contrario. No podrán elevarse a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad los contratos sobre viviendas protegidas que no hayan obtenido el preceptivo visado. Serán nulos de pleno derecho los contratos que se eleven o documenten en escritura pública o se inscriban en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido con anterioridad el preceptivo visado.

4. Los contratos de compraventa, arrendamiento y otros contratos de transmisión de la vivienda podrán redactarse en cualquiera de las lenguas o modalidades lingüísticas de Aragón que los contratantes elijan, adjuntando la oportuna traducción al castellano.

5. Las disposiciones de este artículo sobre las lenguas o modalidades lingüísticas de Aragón se aplicarán de acuerdo con la Ley 3/2013, de 9 de mayo, de uso, protección y promoción de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón, o cualquier otra norma que la pueda sustituir.

Artículo 50.— *Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.*

1. En el caso de la percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio de la vivienda por los promotores o gestores de cooperativas o comunidades de bienes, en las compraventas o adjudicaciones efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegase a iniciarse o concluirse en los plazos previstos en el contrato.

2. Las garantías previstas, en el caso de percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya, serán obligatorias desde el momento en que se suscriba un contrato que, cualquiera que sea su denominación, conlleve la entrega de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda.

3. En el caso de que se trate de una vivienda protegida, la aplicación de la citada disposición adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 158 de esta Ley.

Artículo 51.— *Información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios.*

1. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación facilitarán explicaciones adecuadas a los consumidores y usuarios sobre la concesión de préstamos hipotecarios y acerca de los servicios accesorios que de ellos se deriven para que puedan comparar y valorar otras ofertas y adoptar una decisión informada y formada sobre la operación a concertar.

2. Las explicaciones comprenderán la aclaración del contenido y los términos de la información precontractual, de la personalizada, de la oferta vinculante, y de toda aquella que sea suministrada hasta el otorgamiento de la escritura pública, en especial sobre el modo de cálculo de las cuotas y de otros posibles costes o penalizaciones, así como una clara descripción de las obligaciones asumidas y de las consecuencias que tanto la celebración del contrato como su incumplimiento puedan tener. También se proporcionará la información de carácter tributario que sea relevante en función del negocio jurídico de financiación.

3. Las explicaciones adecuadas deberán ser sencillas y comprensibles, evitando el uso de tecnicismos, y se adaptarán a las circunstancias personales y económicas de la persona a las que van dirigidas, atendiendo a su nivel de conocimientos y de experiencia en materia de préstamo hipotecario, así como a las de la situación y medio en que se facilitan y a las de la complejidad del préstamo ofrecido.

4. Las personas empleadas de la empresa prestamista que faciliten estas explicaciones adecuadas, con independencia del medio empleado, deberán identificarse ante los destinatarios de las mismas.

5. La mera entrega de los documentos comprensivos de la información precontractual, personalizada y de la oferta vinculante no exime de facilitar las explicaciones adecuadas.

6. Si en las comunicaciones comerciales y publicidad se indicase un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, para que el interesado pueda conocer sus elementos esenciales y compararla con el resto de ofertas existentes, será necesario especificar, mediante un ejemplo representativo, la siguiente información básica:

a) La identidad de la empresa prestamista o del servicio de intermediación.

b) La indicación de que el producto publicitado es un préstamo hipotecario sobre la vivienda.

c) El tipo de interés, si este es fijo, variable o referenciado, cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo, así como, en su caso, la existencia de cláusulas limitativas de la variación del tipo de interés.

d) El importe total del préstamo, la tasa anual equivalente, la duración del contrato, el importe y número de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar el prestatario.

e) La indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera combinada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate tales como seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares.

f) El desglose de comisiones y gastos preparatorios en que se incurra, con la indicación de su importe.

g) La advertencia de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

h) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros.

i) El plazo de vigencia de las condiciones señaladas.

j) La advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado, cuando proceda.

7. Los interesados tienen derecho a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el despacho de la notaría elegida por ellos, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal de aplicación, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización. A estos efectos, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación les comunicarán la puesta a disposición de dicho documento.

8. Las disposiciones previstas en este artículo serán también aplicables a otros instrumentos o negocios jurídicos de financiación de la vivienda.

9. Asimismo, las disposiciones de este artículo se aplicarán dentro del marco de la normativa que apruebe el Estado, y de acuerdo con sus determinaciones, en el ejercicio de sus competencias de aprobación de bases de los contratos y las obligaciones contractuales, o en las de regulación de la ordenación del crédito, la banca y los seguros, así como en las de legislación hipotecaria.

CAPÍTULO II

Fianzas de arrendamientos y otros contratos de suministros y servicios

Sección 1.ª

Disposiciones Generales

Artículo 52.— *Ámbito de aplicación.*

Este Capítulo tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, la obligatoriedad y el régimen del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas relativos exclusivamente a los contratos de suministro de agua.

Artículo 53.— *Sujetos obligados a depositar fianza.*

1. La obligación de depositar la fianza y el derecho a solicitar su devolución corresponde a la persona o entidad arrendadora y subarrendadora de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas de suministros y servicios, en la formalización de contratos que afecten a fincas urbanas, vendrán obligadas al depósito de las fianzas que hubieran exigido.

3. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos.

Artículo 54.— *Excepciones a la obligación de depositar fianza.*

1. Se exceptúan de la obligación del depósito de fianza establecido en el artículo anterior:

a) Los arrendamientos y subarriendos en los que figure como arrendatario o subarrendatario cualquiera de las Administraciones públicas de base territorial, sus organismos autónomos y entidades de derecho público vinculadas a aquellas.

b) Los arrendamientos o subarriendos de temporada.

2. También quedan exceptuados aquellos supuestos en que la administración pública actúa como arrendador, porque el uso de la vivienda se haya cedido por el titular para su alquiler a personas declaradas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, y el programa de alquiler social que se apruebe para la gestión de estas viviendas cedidas ofrezca las garantías adecuadas y suficientes al titular de la vivienda.

Artículo 55.— *Regímenes.*

1. Existen dos regímenes de depósito de fianzas: el régimen general y el régimen especial concertado.

2. El régimen general consiste en el ingreso del importe de la fianza correspondiente a cada contrato de arrendamiento por la persona o entidad arrendadora.

3. El régimen especial concertado es un sistema especial, por el cual los sujetos obligados que lo tengan concedido, ingresarán en la forma que se determine, el 90% de la cuantía total de las fianzas que se constituyan, reservándose el 10% restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Artículo 56.— *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos y por los importes siguientes:

a) A la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de viviendas y de dos mensualidades en los destinados a uso distinto del de vivienda.

b) En los supuestos de subarriendo parcial de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el subarriendo.

c) En subarriendo total para uso distinto del de vivienda, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el subarriendo.

d) En los supuestos de subarriendo parcial para uso distinto del de vivienda, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el subarriendo.

2. Las partes podrán pactar garantías adicionales a la fianza, dentro de los límites que determine la Ley de arrendamientos urbanos, salvo en el caso de que el contrato de arrendamiento tenga como objeto una vivienda protegida, en cuyo caso no podrá exigirse ninguna garantía adicional a la fianza.

Artículo 57.— *Determinación y actualización de la fianza.*

1. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los arrendamientos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato.

2. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los subarriendos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato de subarriendo.

3. Las actualizaciones del importe de la fianza se sujetarán a los límites que determine la Ley de arrendamientos urbanos.

4. En los supuestos de falta de formalización por escrito del contrato, podrá acreditarse la existencia, la fecha y la cuantía del mismo por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

Artículo 58.— *Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.*

1. También son objeto de depósito sin interés, las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a los abonados para la formalización de contratos que afectan a fincas urbanas, relativos exclusivamente a los contratos de suministro de agua.

2. El importe de la fianza obligatoria será el pactado al celebrarse el contrato para asegurar las responsabilidades de los usuarios, dentro del respeto a los importes mínimos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Si la Administración titular del Servicio Público afectado no tuviera establecido el importe mínimo de la fianza, este se fijará por el órgano competente en materia de vivienda.

Artículo 59.— *Obligación del depósito de fianza y plazo.*

1. El importe de las fianzas deberá depositarse en las unidades administrativas provinciales competentes en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado.

2. El depósito será gratuito y no devengará interés a favor del depositante, y, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 61 y 62.3, deberá efectuarse mediante ingreso en las cuentas restringidas que al efecto se determinen, en el plazo de dos meses desde la celebración del contrato, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial concertado.

3. La exigencia de responsabilidad como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas, en ningún caso afectará al órgano competente en materia de vivienda, cuestiones estas cuya resolución continúa siendo exclusivamente de los tribunales competentes.

Artículo 60.— *Naturaleza del depósito.*

El depósito obligatorio de las fianzas y los recargos por extemporaneidad tendrán la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma afectado al órgano competente en materia de vivienda.

Artículo 61.— *Ingreso fuera de plazo.*

El ingreso extemporáneo de la fianza, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 5% de su importe. En ningún caso el recargo podrá superar los 300,00€.

Sección 2.ª
RÉGIMEN GENERAL

Artículo 62.— *Procedimiento de depósito.*

1. El denominado régimen general del depósito de fianzas, constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza. El plazo para la constitución del depósito será de dos meses desde la celebración del contrato.

2. Para depositar la fianza, la persona o entidad arrendadora ha de cumplimentar el formulario oficial de depósito que estará disponible en el portal web del Gobierno de Aragón y efectuar el pago por los medios establecidos al efecto.

3. La acreditación del depósito se realizará mediante un documento de carácter nominativo identificado como Resguardo de depósito de vivienda, que será expedido por la unidad administrativa provincial competente en materia de vivienda correspondiente.

4. Junto con el formulario y el Resguardo de depósito de fianza, es preciso presentar al menos una copia del contrato de arrendamiento.

Artículo 63.— *Devolución de la fianza.*

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado acompañada del Resguardo de depósito original, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que identifique el

solicitante del reintegro. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de dos meses, transcurridos los cuales, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

2. El rescate del depósito exigirá la acreditación de la extinción del contrato, así como la presentación del original del Resguardo del depósito. Cuando la causa de la extinción no fuera por llegada a término del mismo, se suplirá la acreditación por declaración jurada del arrendador.

3. Prescribirá el derecho a exigir la devolución de la fianza depositada, transcurridos cinco años desde la extinción del contrato.

Artículo 64.— *Cese en régimen general.*

1. Se cesará en régimen general de depósito:

a) Por extinción de la obligación de depósito.

b) Por acceso del obligado al régimen especial concertado.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, previa solicitud del sujeto obligado, se procederá a la cancelación de los documentos de resguardo de depósito afectados por el concierto, debiendo de ser puestos a disposición del organismo por su titular.

Sección 3.ª

Régimen especial concertado

Artículo 65.— *Régimen especial de depósito concertado.*

El denominado régimen concertado constituye un sistema especial respecto del régimen de depósito de fianza. Los sujetos obligados que lo tengan concedido, ingresarán en la forma en que se determinará el 90% de la cuantía total de las fianzas que se constituyan.

Artículo 66.— *Sujeción obligatoria.*

Las empresas de suministros y servicios estarán sujetas de forma obligatoria al régimen especial concertado de depósito de fianzas.

Artículo 67.— *Sujeción potestativa.*

1. Podrán acogerse al régimen especial concertado los arrendadores y subarrendadores de cinco o más fincas urbanas.

2. Igualmente podrá acogerse a este régimen la entidad arrendadora o subarrendadora de fincas urbanas que tenga la obligación de realizar un depósito de fianza por importe igual o superior a 15.000 €.

Artículo 68.— *Procedimiento.*

1. El órgano competente en materia de vivienda aplicará el régimen especial concertado a solicitud del interesado debidamente documentada.

2. En los supuestos de sujeción obligatoria la solicitud se sustituirá por una comunicación.

3. El plazo para solicitar el régimen especial concertado será de un mes, a contar desde la formalización del contrato.

4. Una vez constituido el concierto, podrá solicitarse el traspaso de las fianzas depositadas en régimen general al concertado, momento en el que surgirá el derecho a la liquidación compensatoria entre las cantidades depositadas mediante régimen general y las debidas en atención al concierto.

Artículo 69.— *Declaración anual.*

En el mes de enero de cada año, los sujetos acogidos al Régimen Concertado deberán presentar ante el órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamiento declaración de fianzas constituidas o devueltas, así como su saldo y relaciones nominales de todo ello. Si el resultado de la autoliquidación ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria, se realizará el depósito del 90% de la cantidad correspondiente. Si el saldo fuera negativo la Administración depositaria efectuará la devolución del importe que corresponda en el plazo de dos meses desde la liquidación.

Artículo 70.— *Devoluciones.*

1. Los sujetos acogidos al régimen especial concertado no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta la liquidación anual a que se refiere el artículo anterior.

2. Solo procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.

3. En ambos casos las devoluciones pertinentes deberán practicarse en el plazo de dos meses desde la liquidación, transcurrido el cual sin que se hayan realizado, su importe devengará el interés legal desde la fecha de la liquidación.

Artículo 71.— *Renuncia y exclusiones.*

1. Se podrá renunciar en cualquier momento al régimen especial concertado.

2. Quedaran excluidos del régimen especial concertado los sujetos que dejen de reunir los requisitos establecidos en el artículo 65, y los que incurran en responsabilidades que lleven aparejada esta exclusión.

3. La renuncia o exclusión implicará la aplicación del Régimen General, con depósito de la totalidad de las cantidades correspondientes a las fianzas, mediante la oportuna liquidación. En este caso, se concederá el plazo de un mes para realizar el nuevo depósito bajo el régimen general, a contar desde la notificación del acto por el que se deje sin efecto el régimen especial concertado.

Artículo 72.— *Información sobre contratos de arrendamiento.*

1. La Administración autonómica utilizará los datos del depósito de fianzas para elaborar información estadística sobre el mercado del alquiler y cooperará con la base estatal de contratos de arrendamiento y con el sistema estatal de índices de referencia.

2. El tratamiento e intercambio de datos se realizará mediante los instrumentos jurídicos correspondientes, con respeto a la finalidad, minimización, seguridad y protección de datos personales.

Artículo 73.— *Administradores de fincas.*

Quienes ejerzan profesionalmente la administración de fincas deberán cumplir los requisitos de capacitación exigibles, actuar con diligencia, responsabilidad, independencia y sujeción a la legalidad y disponer de seguro de responsabilidad civil, individual o colectivo, sin perjuicio de la normativa profesional y de consumo aplicable.

CAPÍTULO III

RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS

Artículo 74.— *Fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos.*

1. Las Administraciones públicas de Aragón fomentarán la creación y utilización de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que puedan surgir entre los distintos agentes que operen en relación con la vivienda, especialmente cuando esté afectado el derecho a la vivienda.

2. Los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos en materia de vivienda incluirán la mediación y cualesquiera otros que vayan destinados a la misma finalidad, incluidos los previstos en la normativa en materia de protección de consumidores, según las determinaciones previstas en este capítulo.

3. Las partes en conflicto deberán acudir necesariamente a un sistema de mediación, de acuerdo con lo previsto en este capítulo y en la legislación procesal, sin perjuicio de que, posteriormente a la finalización sin acuerdo de este procedimiento, puedan sujetarse a un sistema de arbitraje.

4. Los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos podrán ser de titularidad pública o privada. En todo caso, deberán garantizar la independencia y objetividad de la actuación y de la decisión que se adopte, de acuerdo con los principios de equilibrio y justicia.

5. Las disposiciones de este capítulo serán también de aplicación en el caso de que la solución del conflicto no sea competencia exclusiva de los órganos judiciales, sino que pueda ser resuelta por otros órganos, instituciones o personas, como es el caso de las ejecuciones de carácter hipotecario que se realicen ante notario. En estos supuestos, los sistemas de resolución extrajudiciales se entenderán también referidos a los citados procedimientos.

Artículo 75.— *Mediación en materia de vivienda.*

1. La mediación es un procedimiento que se caracteriza por la intervención de una tercera persona, física o jurídica, que tiene como objeto ayudar a las partes y facilitar la obtención por ellas mismas de un acuerdo satisfactorio.

2. En el caso de que la vivienda afectada constituya residencia habitual, las partes en conflicto, en los términos previstos en la legislación procesal, deberán acudir obligatoriamente a un sistema de mediación antes de que se inicie cualquier procedimiento arbitral, judicial o cualquier otro de carácter ejecutivo.

3. El procedimiento de mediación debe tener por objeto, principalmente, buscar acuerdos entre las partes que hagan viable que la persona afectada conserve la propiedad de la vivienda o, subsidiariamente, la posibilidad de mantener su uso y disfrute, o, en caso de otros derechos de tenencia de la vivienda o su uso, la titularidad de dichos derechos.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento competente en materia de vivienda, promoverá la creación de un sistema público de mediación que integre al conjunto de las Administraciones públicas aragonesas. Este sistema estará dirigido especialmente a resolver los conflictos que afecten al acceso o mantenimiento de la vivienda que constituya residencia habitual y permanente. A tales efectos, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda aprobará una Orden que regule el sistema público de mediación.

5. Las partes en conflicto podrán acudir a cualquier sistema público o privado de mediación, salvo en el caso de que una de las partes en conflicto se encuentre en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, según los criterios de esta Ley, en que la mediación se deberá realizar necesariamente dentro del sistema público creado al efecto.

6. El mediador deberá emitir un documento que pruebe que las partes han acudido al sistema de mediación para resolver el conflicto. Este documento deberá ser presentado por las partes si un órgano judicial o cualquier Administración Pública así lo requieren, en cumplimiento de sus funciones y siempre que sea pertinente al procedimiento en curso.

7. Las disposiciones de este artículo se aplicarán también en los supuestos de conflictos relativos al contrato de préstamo hipotecario o cualquier otro sistema de financiación que afecte al acceso a la vivienda, así como en los casos de sobreendeudamiento derivado de forma directa de la vivienda. Se entenderá que es sobreendeudamiento derivado

directamente de la vivienda en los casos de gastos asociados a la tenencia de la vivienda, cualquiera que sea su régimen jurídico, así como aquellos derivados de los consumos propios del inmueble.

Artículo 76.— *Arbitraje en materia de vivienda.*

1. Las partes en conflicto podrán acudir a un sistema de arbitraje, si así lo pactan, siempre y cuando el procedimiento de mediación haya terminado sin acuerdo.

2. A estos efectos, las Administraciones públicas promoverán la utilización del sistema arbitral en materia de consumo.

TÍTULO V
FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I
GARANTÍA DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

Artículo 77.— *Facultades y deberes vinculados a la propiedad de la vivienda.*

1. Las facultades de uso, disfrute, disposición, conservación, rehabilitación, accesibilidad y mejora se ejercerán conforme a la calificación, estado, características objetivas y función social de la vivienda.

2. La propiedad comporta los deberes de uso efectivo conforme al ordenamiento, mantenimiento, conservación y rehabilitación; prevención de la sobreocupación y de usos incompatibles con la habitabilidad; cumplimiento de las obligaciones de información; y, en zonas tensionadas, colaboración y suministro de información en los términos legalmente exigibles.

3. La declaración autonómica de incumplimiento requerirá procedimiento con audiencia y habilitará exclusivamente las medidas previstas en esta Ley y en la legislación aplicable.

Artículo 78.— *Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.*

1. La vivienda cumple una función social, dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia, por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente Ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta Ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

Artículo 79.— *Derecho a una vivienda digna.*

1. Todas las personas residentes en Aragón tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

2. Los poderes públicos velarán para la satisfacción del derecho previsto en el apartado antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.

3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento, con o sin opción de compra, o cualesquiera derechos reales o de uso que resulten adecuados para satisfacer el referido derecho.

Artículo 80.— *Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.*

1. La satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las Administraciones públicas aragonesas con competencia para ello mediante la puesta a disposición, bajo cualquier régimen jurídico de tenencia, de una vivienda protegida o libre, o fórmulas alternativas de alojamiento, de acuerdo con los planes y programas que se promuevan.

2. En defecto de vivienda, y con carácter excepcional y subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

3. Para la exigencia ante las Administraciones públicas competentes del derecho de acceso resultará necesario el cumplimiento por la unidad de convivencia de estos requisitos, que deberán desarrollarse reglamentariamente:

a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.

b) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites definidos en que se establezcan reglamentariamente. La determinación de estos ingresos se realizará de forma ponderada en función de las características de la unidad de convivencia, tales como el número de miembros o la presencia de personas con discapacidad, entre otros.

Artículo 81.— *Función social de la vivienda.*

1. La función social de la vivienda consiste en su utilización con fines residenciales y su efectiva ocupación en los términos de la presente Ley.

2. La función social de una vivienda se entenderá incumplida en los siguientes casos:

a) Cuando los propietarios y titulares de derechos reales obligados a ello, incumplan el deber de conservación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas en los términos de la presente Ley.

b) Cuando los propietarios y titulares de derechos reales obligados a ello, incumplan el deber de rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de rehabilitación en los términos de la presente Ley.

c) Cuando se dé un uso inadecuado de la vivienda al someterse a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

d) Cuando la vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada en los términos de la presente Ley.

e) Cuando no se destine, si es una vivienda protegida, a residencia habitual y permanente en los términos de la presente Ley.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de su finalización, que tenga como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule, por parte de la entidad prestamista, una propuesta que suponga la ocupación de la vivienda bajo cualquier régimen jurídico de tenencia.

g) Después del inicio de un desahucio por impago de alquiler y antes de que haya una decisión judicial al respecto, no se formule una propuesta que suponga la ocupación de la vivienda bajo cualquier régimen jurídico de tenencia. Los obligados a esta propuesta serán, según los casos, las entidades financieras, sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y los grandes propietarios de viviendas, así como, en caso de no hacerlo el propietario de las viviendas, si es alguno de los anteriores, los fondos de gestión sin personalidad jurídica que integren viviendas.

3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de una vivienda, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación con cualesquiera personas físicas o jurídicas, y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

4. Asimismo, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán adoptar las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto de garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

5. El Departamento competente en materia de vivienda y las Administraciones locales aragonesas deben actuar coordinadamente en la delimitación y declaración de los ámbitos o las situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y ejecución de las medidas legalmente establecidas que sea preciso adoptar.

Artículo 82.— *Colaboración con otras Administraciones públicas, entidades financieras y de activos inmobiliarios.*

1. Con el objetivo de garantizar la función social de las viviendas y el derecho a una vivienda digna, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones públicas, con entidades financieras, sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., los grandes propietarios de viviendas, y cualesquiera otras personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar la oferta de alternativas habitacionales. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de propiedad, de uso o de cualesquiera derechos reales o personales, de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretará la modalidad de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales.

3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS SOCIALES DE VIVIENDA Y FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Artículo 83.— *Medidas en materia de programas sociales de vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón elaborará programas sociales de vivienda, que tendrán como destinatarias a aquellas personas o familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

También se podrán incluir otras personas que encuentren especiales dificultades en el acceso o mantenimiento de la vivienda, o cuya situación, tanto económica como social, requiera una atención específica, como pueden ser las víctimas de la violencia de género, las víctimas del terrorismo, los refugiados procedentes de otros países en situaciones de conflicto o que sean objeto de persecución en clara violación de los derechos fundamentales de las personas.

2. Esta programación podrá realizarse dentro del marco de la planificación general en materia de vivienda o bien ser objeto de programas o planes específicos.

3. Las medidas que se adopten serán coordinadas con los departamentos competentes en materia de servicios sociales y garantías ciudadanas.

Artículo 84.— *Alquiler asequible.*

1. Además de adoptar medidas con destino a las unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, tal y como dispone el artículo anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón elaborará programas cuya finalidad sea el fomento del alquiler asequible para el conjunto de la ciudadanía. Estos programas se incluirán, preferentemente, en el Plan de Vivienda de Aragón.

2. Se entiende por alquiler asequible el negocio jurídico que permite el acceso y permanencia estable a una vivienda, sin que el ocupante acceda a la propiedad de la misma, y que no suponga un esfuerzo económico que pueda conducir a riesgos elevados de sobreendeudamiento de la unidad de convivencia. Se incluyen dentro de este tipo de programas tanto los contratos de arrendamiento de vivienda como aquellas otras figuras jurídicas que garantizan el uso y disfrute de la vivienda bajo cualquier régimen de tenencia de la vivienda diferente de la propiedad.

Artículo 85.— *Vivienda asequible incentivada.*

1. El Gobierno de Aragón y las entidades locales podrán crear programas de vivienda asequible incentivada para incrementar la oferta a precios inferiores a los de mercado.

2. El acto o convenio de incorporación determinará los beneficios concedidos, el plazo de vinculación, los límites máximos de renta, los requisitos de las personas destinatarias, la obligación de residencia habitual, las condiciones de transmisión y los mecanismos de inspección y reintegro.

3. Podrán incorporarse viviendas nuevas o existentes, incluidas las promovidas por entidades del tercer sector y de la economía social. En municipios rurales podrán vincularse a estrategias de empleo, servicios esenciales, rehabilitación y lucha contra la despoblación.

4. La vivienda asequible incentivada no tendrá la condición de vivienda protegida salvo que obtenga la correspondiente calificación.

Artículo 86.— *Fomento de los programas sociales de vivienda y del alquiler asequible.*

1. Los suelos públicos de carácter residencial tendrán como destino preferente los programas sociales de vivienda o el alquiler asequible.

2. Se fomentará el empleo de fórmulas de colaboración entre el sector público y el privado, en las formas previstas en el título II de esta Ley, sin perjuicio de la promoción directa por parte de las Administraciones públicas, incluidas las actividades de fomento que se realicen mediante convenio entre dichas entidades públicas.

3. Asimismo, las Administraciones públicas adoptarán medidas para la promoción del cooperativismo de alquiler asequible.

Artículo 87.— *Actuaciones de fomento para promover la función social de las viviendas.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda, en coordinación con las Administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la utilización de las viviendas desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

2. Se podrán adoptar medidas destinadas a los propietarios de vivienda, tales como:

a) Intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

b) Aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

c) Subvenciones y ayudas para propietarios, entre otras para la rehabilitación de las viviendas, arrendatarios y entidades intermediarias.

d) Medidas de carácter fiscal.

Artículo 88.— *Alojamientos alternativos.*

1. Las Administraciones públicas aprobarán programas y fomentarán acciones, tanto del sector público como del privado, que tengan como objetivo la promoción de otras tipologías de vivienda que constituyan modelos alternativos al tradicional. Estas modalidades alternativas podrán serlo tanto en su régimen jurídico como en sus diseños materiales.

2. Estos alojamientos podrán promoverse, además de sobre suelos de carácter residencial, sobre aquellos que estén calificados como dotacionales, de servicios o equipamientos, siempre que la naturaleza de la calificación o del entorno urbano no impida el uso residencial.

Artículo 89.— *Viviendas desocupadas.*

1. Las Administraciones públicas promoverán programas específicos que persigan como objetivo que las viviendas desocupadas cumplan con su función social.

2. Se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello.

3. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:

a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico.

b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.

c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.

d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.

e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadoras o trabajadores, y otras situaciones similares.

f) Que la vivienda no esté sujeta a un régimen de protección oficial y, además, el propietario sea una persona física que no tenga la condición de gran propietario de acuerdo con lo regulado en esta Ley.

g) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá al propietario, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando le sea requerida.

4. Para facilitar el seguimiento de las viviendas desocupadas por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, se creó el Registro de Viviendas Desocupadas, que será único para el territorio aragonés. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se aprobará el desarrollo reglamentario correspondiente.

5. En el Registro de Viviendas Desocupadas deberán inscribirse al menos todas las viviendas desocupadas, incluidas aquellas que estén sujetas a una causa legal de desocupación, indicando en este caso cuál es esa causa, cuya titularidad corresponda a las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias vinculadas a éstas, la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria y los grandes propietarios de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley. La Orden que desarrolle el Registro podrá ampliar las viviendas que deban inscribirse.

6. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior. En el supuesto de que no se suministre dicha información, estos fondos sin personalidad jurídica asumirán la obligación de declaración de las viviendas, con objeto de inscribirlas en el Registro de Viviendas Desocupadas.

Artículo 90.— *Definición de grandes propietarios de viviendas.*

Se consideran grandes propietarios de viviendas, a los efectos de esta Ley, aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de al menos quince viviendas.

Artículo 91.— *Definición de vivienda social.*

Se considera vivienda social toda aquella, cualquiera que sea su propietario y su régimen jurídico de tenencia, que esté destinada a alguna de las políticas sociales previstas en esta Ley, tales como las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por la presente Ley o por los planes y programas de vivienda, ya destinadas a la compra o al alquiler o a otras formas de cesión de uso, las viviendas de titularidad pública, los alojamientos alternativos, las viviendas cedidas a la Administración pública por personas públicas físicas o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, y otras en circunstancias y regímenes similares.

CAPÍTULO III

MEDIDAS EN RELACIÓN CON PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

Artículo 92.— *Políticas públicas en las situaciones de vulnerabilidad.*

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas y familias que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo.

2. Para ello, las Administraciones públicas aragonesas deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar el problema desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

A estos efectos, se entiendo por sinhogarismo la circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes Administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 93.— *Situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad.*

1. Se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.

También se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación:

a) La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo.

b) La familia monoparental.

c) La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

d) La persona que sufra violencia de género o la unidad de convivencia en la que exista violencia de género.

e) Las personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por falta de pago de renta.

f) Las personas víctimas de terrorismo.

g) Las personas que tengan o unidades de convivencia en las que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

h) Las personas que sean o unidades de convivencia que tengan un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

i) Las personas que sean o unidades de convivencia que tengan una persona deudora hipotecaria mayor de 60 años.

j) Las personas afectadas por situaciones catastróficas.

2. Se entiende que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual.

También se considerará en situación de especial vulnerabilidad a las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en el segundo párrafo del apartado anterior.

3. Además de los supuestos contemplados en los apartados anteriores, se entiende que se encuentran en una situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad aquellos casos de emergencia social que determinen los servicios sociales, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.

4. La situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad se acreditarán, a solicitud de la persona o unidad de convivencia interesada, mediante informe de la Administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Ambas situaciones se mantendrán vigentes mientras permanezcan las circunstancias que dieron lugar a su reconocimiento, sin perjuicio de su revisión periódica.

Artículo 94.— *Consideración de la buena fe.*

1. Para la obtención de la calificación de las situaciones de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad, será preciso que la persona o unidad de convivencia afectada se consideren de buena fe.

2. La buena fe de la persona o de la unidad de convivencia a la que se le reconoce el derecho a una vivienda digna se presumirá, salvo que, quede demostrado que se ha producido abuso de derecho del mismo, o se han efectuado acciones u omisiones que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se hayan realizado, sobrepasen los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a un tercero.

3. Se entenderá que existe un deudor buena fe cuando se haya producido o se prevea que se puede producir una situación de impago de las cuotas hipotecarias o de las rentas de alquiler, motivada por situaciones significativas económicas o familiares que originen una carencia sobrevenida de recursos económicos, posterior a la fecha de formalización del préstamo hipotecario o del contrato de arrendamiento, y que, por una alteración sobrevenida e imprevista de sus circunstancias, no puede cumplir los compromisos contraídos.

4. Se entenderá que existe mala fe cuando se haya producido una ocupación ilegal de una vivienda o de un inmueble de uso residencial excepto en los casos de situación de necesidad, con independencia de si el propietario es una persona física o jurídica.

5. Este artículo se interpretará de acuerdo con lo establecido en el Código Civil sobre el concepto de buena fe.

Artículo 95.— *Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.*

1. Hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de las Administraciones públicas o, alternativamente, las personas afectadas encuentren otra vivienda adecuada a sus necesidades, quedarán en suspenso, en los términos previstos en la legislación procesal, los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria en los que se trate de vivienda habitual de persona o unidad de convivencia de buena fe que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad.

2. Quedarán también suspendidos, hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de las Administraciones públicas o, alternativamente, las personas afectadas encuentren otra vivienda adecuada a sus necesidades, en los términos previstos en la legislación procesal, los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de desahucio por impago de alquiler cuando, encontrándose la persona o unidad de convivencia en el supuesto del apartado anterior, el sujeto que ha iniciado el citado proceso de lanzamiento cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Se considere gran propietario de viviendas, conforme a lo regulado en esta Ley.

b) Sea persona jurídica, o fondo sin personalidad jurídica, que hubiera adquirido esa vivienda después del 30 de abril de 2008 a causa de ejecución hipotecaria, acuerdo de compensación de deudas o de dación en pago o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de restituir el préstamo hipotecario.

3. En tanto esté pendiente de emisión el informe sobre la situación de especial vulnerabilidad, quedará suspendido el procedimiento de desahucio o lanzamiento, en los términos previstos en la legislación procesal.

4. Las Administraciones públicas aragonesas no podrán ejercer, en ningún caso, acciones de desahucio con las viviendas de titularidad pública en los casos en que afecten a personas o unidades de convivencia de buena fe y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Artículo 96.— *Atención autonómica en procedimientos de pérdida de vivienda.*

1. Recibida de un órgano judicial una comunicación relativa a un procedimiento que afecte a la vivienda habitual, los órganos autonómicos competentes coordinarán sin demora la valoración social y residencial con los servicios sociales locales.

2. Cuando se confirme vulnerabilidad, se remitirá al órgano judicial, dentro del plazo legal, una propuesta de medidas de atención inmediata, ayudas disponibles y, cuando proceda, alternativa de vivienda digna en alquiler social.

3. En los procedimientos en que la legislación estatal exija conciliación o intermediación previa, el servicio autonómico competente emitirá el documento acreditativo del resultado, sin invadir las competencias procesales del Estado.

Artículo 97.— *Cooperación con el poder judicial y el Colegio Notarial de Aragón en el caso de situaciones de vulnerabilidad.*

1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el juzgado, en los términos previstos en la legislación procesal, remitirá mediante procedimientos preferentemente telemáticos a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, una comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda.

2. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá suscribir con el Colegio Notarial de Aragón el correspondiente instrumento de colaboración a los efectos previstos en el apartado anterior.

3. Cualquier intercambio de información relativa a las personas indicadas en el apartado 1, que se produzca al amparo de lo dispuesto en el presente artículo, deberá respetar lo establecido al efecto por la normativa vigente sobre protección de datos personales.

Artículo 98.— *Información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas.*

1. En todo caso, y con el consentimiento de las personas afectadas, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., los activos inmobiliarios, así como los grandes propietarios de viviendas, están obligados a aportar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la documentación relevante de que dispongan sobre las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda, con el fin de tratar de conseguir una solución adecuada a la situación.

2. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior. En el supuesto de que los propietarios de las viviendas no aporten la información citada, serán los citados fondos sin personalidad jurídica los que asumirán la citada obligación.

Artículo 99.— *Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento.*

1. Las Administraciones públicas promoverán que las diferentes entidades que operen como financiadoras para la adquisición de una vivienda acuerden con los deudores que la deuda quedará completamente saldada con la entrega de la vivienda. A tal efecto se fomentará la utilización de la dación en pago de deuda, de tal manera que la entrega de la vivienda será la medida que la entidad financiadora utilizará para saldar la deuda, y ésta quedará extinguida con la entrega del inmueble.

2. Las Administraciones públicas colaborarán de forma preferente con aquellas entidades financieras que apliquen las medidas señaladas en el apartado anterior. Esta preferencia significará que, ante varias entidades financieras que puedan colaborar con las Administraciones públicas en cualquier área de competencias de las citadas Administraciones, se deberá tomar en consideración que la entidad financiera utilice estos sistemas para saldar las deudas derivadas de las viviendas, debiendo ser seleccionada la que los utilice.

3. Este mismo criterio será aplicable en el caso de otras entidades, como pueden ser las suministradoras de energía o servicios, que apliquen fórmulas que eviten el sobreendeudamiento.

4. Se entenderá que las entidades citadas anteriormente utilizan mecanismos que eviten el sobreendeudamiento y promuevan la dación en pago u otros instrumentos similares que supongan que la deuda queda extinguida con la entrega de la vivienda, cuando al menos en el treinta por ciento de los procesos de reclamación de las deudas derivadas de las viviendas hayan aplicado estos instrumentos. Este porcentaje se referirá a viviendas que se encuentren dentro del territorio de Aragón, y se computará respecto del último año natural completo.

5. Las entidades financieras previstas en los dos primeros apartados de este artículo podrán dirigirse al departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón para obtener

un certificado que acredite que se ha utilizado la dación en pago, con extinción completa de la deuda, en el porcentaje de casos citado en el apartado 4 de este artículo. El certificado que se emita contendrá la referencia al año en que se cumplían las citadas condiciones. La preferencia en la colaboración a que se refiere el apartado 2 de este artículo se podrá acreditar con la presentación de este certificado; esta preferencia se referirá únicamente al año de obtención del certificado.

Artículo 100.— *Fomento de instrumentos que eviten la pérdida de la vivienda o promuevan el acceso a la vivienda social.*

1. Se considerarán también preferentes en su relación con las Administraciones públicas de Aragón, según lo dispuesto en el artículo anterior, las entidades que realicen alguna de estas actividades:

a) La entrega a la Red Pública de Vivienda de Aragón de al menos el treinta por ciento de las viviendas de las que sean titulares para su uso como vivienda social.

b) La incorporación del mismo porcentaje de viviendas a cualquier otro programa de vivienda social o alquiler asequible, diferente de la Red Pública de Vivienda de Aragón.

c) La adopción de medidas que promuevan que los deudores puedan seguir residiendo en su vivienda habitual, a pesar de que se haya procedido a ejecutar la hipoteca sobre la vivienda.

2. Si el conjunto de estas medidas, sumadas a las previstas en el artículo anterior, supone el treinta por ciento de las actuaciones en materia de vivienda de las citadas entidades en territorio aragonés, se considerará como entidad colaboradora preferente.

3. La persona titular del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón podrá desarrollar mediante Orden el conjunto de mecanismos previstos en este artículo y en el anterior.

Artículo 90.— *Prestaciones públicas para el abono de la renta de alquiler en caso de riesgo de pérdida de la vivienda.*

1. Para evitar su desahucio de la vivienda habitual, la Administración autonómica podrá hacerse cargo del pago de la renta arrendaticia que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se regularán las condiciones y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como el plazo temporal máximo de duración del pago de la renta por parte de la Administración autonómica. El cumplimiento del plazo máximo de abono de dicha renta por parte de la Administración no podrá dejar sin efectividad este derecho si se mantiene la situación de especial vulnerabilidad de la persona o unidad de convivencia de buena fe que dio lugar al pago inicial en tanto que la Administración pública pueda facilitar una alternativa habitacional digna, o, alternativamente, las personas afectadas en encontrado otra vivienda.

Artículo 101.— *Concesión directa de ayudas para personas en situación de vulnerabilidad.*

1. Las ayudas destinadas a facilitar el acceso o bien a lograr el mantenimiento en la vivienda ante una situación de posible pérdida de la misma, cuyos beneficiarios sean personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad y se hallen incluidos en algún programa de inclusión social desarrollado desde los Servicios Sociales Generales de referencia, se podrán conceder mediante procedimientos de concesión directa, de acuerdo con la normativa en materia de subvenciones. Asimismo, en la regulación de estas ayudas, se podrá prever un procedimiento de urgencia para su concesión.

2. Para la concesión de las ayudas previstas en el apartado anterior se podrá eximir al beneficiario del cumplimiento del requisito de estar al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, previsto en la normativa en materia de subvenciones.

3. Entre las ayudas previstas en los dos apartados anteriores se incluirán necesariamente:

a) Las ayudas para el pago de las rentas al alquiler.

b) Las ayudas que se regulen para impedir la pérdida de la vivienda, en procedimientos que puedan suponer dicha pérdida, tales como los desahucios en el caso de los arrendamientos.

4. Las ayudas previstas en la letra b del apartado anterior de este artículo irán acompañadas de un seguimiento por el profesional de referencia de los Servicios Sociales Generales competentes con el fin de que las personas beneficiarias gestionen correctamente las mismas y se procure que el riesgo de pérdida de la vivienda no se vuelva a producir.

Artículo 102.— *Cesión y uso de viviendas desocupadas.*

1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y aquellos que se definen en esta Ley como grandes propietarios de viviendas deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas desocupadas, situadas en el territorio de Aragón, que sean de su propiedad y, en el caso de las de las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control o la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas públicas o gestionadas por las Administraciones públicas dentro de los diferentes programas sociales sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en el apartado anterior.

3. El órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La persona o entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en derecho.

4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar a la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en esta Ley como causas justificadas de desocupación.

5. Mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos, atendiendo a los gastos fijos relacionados con la vivienda y considerando el número de miembros de la unidad de convivencia. En todo caso, en los supuestos de especial vulnerabilidad, la renta no podrá superar el 25% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia. Las mujeres víctimas de violencia de género, con menores o ascendientes a cargo, cuyos ingresos no superen una vez el IPREM tendrán acceso preferente y quedarán exentas de renta en tanto no superen el citado nivel de ingresos.

6. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, para la determinación de las rentas adecuadas se tomarán en consideración el tipo y condiciones de la vivienda, con objeto de que las personas titulares de las viviendas reciban la correspondiente contraprestación económica por el uso de dichas viviendas.

7. En caso de incumplimiento o demora por parte de la persona o entidad titular de la vivienda de las obligaciones establecidas en este artículo, la persona titular del departamento competente en materia de vivienda impondrá multas coercitivas, salvo causas debidamente justificadas, cuya cuantía se fijará sobre el valor catastral de la vivienda del siguiente modo:

a) Por la demora de un mes: 1% del valor catastral del año en curso.

b) Por la demora del segundo mes: 2% del valor catastral del año en curso.

c) Por la demora del tercer mes y sucesivos: 3% del valor catastral por cada mes hasta un máximo total del 25% del valor catastral del año en curso.

8. Los ingresos procedentes de las multas coercitivas previstas en este artículo tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la dirección general competente en materia de vivienda y serán destinados por esta a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 103.— *Informe de los servicios sociales.*

Cuando para la aplicación de las medidas previstas en este capítulo, con destino a las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, sea preciso un informe social, las unidades de servicios sociales del Sistema Público de Servicios Sociales aragonés estarán obligadas a emitirlo a requerimiento de las unidades competentes en materia de vivienda integradas en la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 104.— *Viviendas pertenecientes al patrimonio público.*

Las Administraciones públicas aragonesas no podrán ejercer, en ningún caso, acciones de desahucio de arrendamientos y ejecuciones hipotecarias en el caso de que se trate de viviendas de titularidad pública o en aquellas situaciones en que las Administraciones públicas hayan actuado como financiadoras de la adquisición de una vivienda promovida por una administración pública o una sociedad instrumental propia, en los casos en que afecten a personas de buena fe y que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Artículo 105.— *Red Pública de Vivienda de Aragón.*

1. Se crea la Red Pública de Vivienda de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social y de alquiler asequible por las Administraciones públicas aragonesas.

2. La Red Pública de Vivienda de Aragón abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón y tendrá carácter único.

3. La Red Pública de Vivienda de Aragón incluirá:

a) Las viviendas incluidas en los parques públicos de vivienda, así como cualquier otra vivienda de las entidades del sector público aragonés, incluido el sector público local.

b) Las viviendas cedidas a cualquier Administración Pública aragonesa por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, las sociedades de gestión de activos, los grandes propietarios de viviendas, las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.

c) Las personas con necesidad de vivienda. En todo caso se incluirán las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

4. En la organización y gestión de la Red Pública de Vivienda de Aragón se distinguirá entre las viviendas que se integren en programas sociales, que se destinarán preferentemente a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, y en cuya gestión colaborarán los departamentos competentes en materia de vivienda y de servicios sociales, y aquellas otras que vayan destinadas a los programas de alquiler asequible.

5. Las Administraciones públicas que gestionen las viviendas, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las mismas, la garantía del cobro de la renta, el abono de los

gastos de comunidad, los gastos de suministros básicos de la vivienda, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

6. Mediante Decreto del Gobierno de Aragón se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que integren la Red Pública de Vivienda de Aragón, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas. Asimismo, incluirá los diferentes programas a los que se puedan destinar las viviendas, respetando tanto la titularidad como las facultades de gestión de las Administraciones públicas que sean titulares de las viviendas integradas en la Red.

TÍTULO VI

Calidad de la vivienda y rehabilitación

CAPÍTULO I

Calidad de la vivienda y de la edificación residencial

Artículo 106.— *Concepto de vivienda digna y adecuada.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas diseñarán sus políticas y ejercerán sus competencias en materia de calidad de la vivienda con la finalidad de asegurar el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, prestando especial atención a la seguridad, habitabilidad, adecuación funcional, accesibilidad universal y sostenibilidad de las viviendas y alojamientos alternativos de manera que se contribuya a la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

2. Para que una vivienda se considere digna y adecuada debe cumplir como mínimo con los siguientes criterios:

a) Seguridad de la tenencia: la vivienda adecuada debe garantizar protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. La tenencia puede adoptar diversas formas, como la ocupación por el propietario, el alquiler, la vivienda en cooperativa, o la vivienda para situaciones de emergencia.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Una vivienda adecuada debe contener los servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

c) Asequibilidad: La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Se deben tomar en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, procurándoles un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deben ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

d) Habitabilidad: Una vivienda adecuada debe ofrecer espacio adecuado y suficiente a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

e) Ubicación: la vivienda adecuada debe estar situada en un lugar que ofrezca acceso a las oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y no estará ubicada en zonas contaminadas o peligrosas. Debe disponer de un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación.

f) Adecuación cultural: La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos.

3. Los alojamientos alternativos previstos en esta Ley tendrán la consideración de vivienda a los efectos previstos en este Título.

4. Los alojamientos de temporada, en el caso de que se utilicen con la finalidad de constituir la residencia temporal de sus ocupantes con vocación de sustituir su vivienda habitual durante la citada temporada, deberán cumplir, al menos, con las características señaladas en este capítulo. Se consideran dentro de estos alojamientos, aquellos inmuebles que se destinen a residencia temporal de trabajadores mientras esté vigente su contrato de trabajo.

Artículo 107.— *Calidad de la edificación residencial en Aragón.*

Las exigencias de calidad serán aplicables tanto a las obras de edificación residencial de nueva construcción, como a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre que en ellos existan o vayan a existir viviendas u otro tipo de alojamientos alternativos a la vivienda y con la misma función, y siempre que dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

Estas exigencias deberán cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones.

Artículo 108.— *Requisitos funcionales de calidad.*

1. Son requisitos básicos de calidad de la vivienda a efectos de esta Ley los siguientes:

a) La adecuación de las edificaciones y construcciones destinadas a vivienda o uso residencial a las funciones básicas con el hecho de habitar y necesidades fisiológicas, psicológicas y sociales de sus habitantes, en especial: la higiene, el descanso, la alimentación, el cobijo, la seguridad, la estética, el desarrollo de las relaciones familiares y personales, entre otras.

b) La accesibilidad física, sensorial y cognitiva aplicando los principios de diseño universal o diseño para todas las personas, que faciliten el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos para todas las personas, considerando las necesidades específicas de las personas con discapacidad y con diversidad funcional.

c) La dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones de vivienda o alojamiento residencial, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

2. La competencia para la comprobación de estos requisitos corresponde a los ayuntamientos, que no concederán las autorizaciones urbanísticas que correspondan en el caso de que exista incumplimiento.

Artículo 109.— *Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. A los efectos de esta Ley se entenderá por accesibilidad universal la condición que deben cumplir los edificios, las viviendas, sus entornos, así como sus instalaciones, dispositivos y servicios, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible.

2. La accesibilidad universal presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», que es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, los edificios, las viviendas, sus entornos, así como sus instalaciones, dispositivos y servicios, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. Todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas que deban cumplir para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

3. Todas las viviendas y alojamientos situados en edificios de uso residencial deberán ser accesibles hasta la entrada de cada vivienda o alojamiento, y su espacio privativo interior deberá estar proyectado y construido de forma que pueda ser utilizado en las debidas condiciones de seguridad, accesibilidad y confort por la mayor diversidad de personas, de forma que mediante los ajustes razonables necesarios y sin necesidad de reformas sustanciales, puedan adecuarse a las dimensiones de accesibilidad necesarias para personas de movilidad reducida, como las más condicionantes para la distribución final de las viviendas.

4. De forma reglamentaria se establecerán las dimensiones mínimas que a tal efecto deban cumplir los espacios privativos de viviendas y alojamientos, como los pasillos y espacios de circulación, puertas de paso y los espacios básicos de, al menos, un dormitorio, un baño, estancia y cocina.

5. Cuando se realicen actuaciones de rehabilitación integral de las viviendas existentes se deberán realizar las adecuaciones dimensionales necesarias dentro de las posibilidades técnicas, legales y económicas en cada caso, debiendo justificar el proyectista su cumplimiento de acuerdo con el principio de la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

Artículo 110.— *Requisitos relativos a la sostenibilidad de la edificación.*

1. Todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes requisitos relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

2. Los edificios de uso residencial y viviendas ubicadas en Aragón se deberán proyectar, construir y fomentar su rehabilitación con criterios de edificios de consumo de energía casi nulo, garantizando que en su funcionamiento ordinario se obtenga un nivel de bienestar e higiene, seguridad y salubridad adecuados con un consumo muy bajo o casi nulo de energía, que deberá estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno.

Asimismo, se deberá garantizar la posibilidad de implantación de infraestructuras de recarga de vehículo eléctrico en los edificios que dispongan de aparcamiento, mediante la instalación de conductos para cableado eléctrico en todas las plazas de aparcamiento, al objeto de asegurar la posible instalación de puntos de recarga de carácter individual.

Artículo 111.— *Requisitos de habitabilidad de las viviendas.*

1. Mediante Decreto del Gobierno de Aragón se establecerán las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas, tanto de nueva construcción como existentes, para cumplir con el nivel de calidad relativo a la funcionalidad, seguridad, salubridad, confortabilidad y sostenibilidad, que permita su uso y disfrute adecuado.

2. En la normativa reguladora se diferenciarán las condiciones de habitabilidad que deban reunir las viviendas en función de sus diversas tipologías:

a) De nueva construcción.

b) Las existentes.

c) Las resultantes de una rehabilitación.

d) Las viviendas de otros tipos de uso residencial.

Artículo 112.— *Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.*

1. Los proyectos de nueva construcción, reforma o rehabilitación de viviendas o alojamientos situados en edificios de uso residencial deberán cumplir con los requisitos de habitabilidad que se determinen reglamentariamente.

2. Los ayuntamientos comprobarán al expedir los títulos habilitantes de naturaleza urbanística que correspondan tanto en edificios de nueva construcción como en reforma o rehabilitación, que las viviendas o alojamientos situados en edificios de uso residencial cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para permitir su uso residencial en las condiciones adecuadas, sin perjuicio de que en la vivienda puedan desarrollarse otras actividades de forma compatible con la residencial cuando la normativa específica lo permita.

3. En el Informe de Evaluación de los Edificios se incluirá un apartado específico de habitabilidad, y será necesario cumplimentarlo en cada revisión del Informe, con la periodicidad que se determine.

Artículo 113.— *Inhabitabilidad e infravivienda.*

1. Se considera infravivienda la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda o alojamiento, que no reúna las condiciones mínimas de calidad exigidas en esta Ley y su normativa de desarrollo. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas y alojamientos que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.

2. Las Administraciones públicas llevarán a cabo medidas de fomento tendentes a erradicar el uso de infraviviendas y que permitan el acceso y disfrute de sus ocupantes a viviendas dignas y adecuadas.

3. Se considera inhabitabilidad la situación de una vivienda que no cumple las condiciones de habitabilidad, por sobreocupación o por el mal estado de sus espacios, elementos constructivos e instalaciones, siendo exigible en este caso la subsanación y corrección de tal situación.

Se considera sobreocupación la situación de una vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

4. Cuando una vivienda o un alojamiento de uso residencial de nueva construcción no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley y su normativa de desarrollo se denegará, de forma motivada, la autorización de naturaleza urbanística exigible por el ayuntamiento correspondiente. Cuando una vivienda o un alojamiento de uso residencial ya existente no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley y su normativa de desarrollo se ordenará el inicio del procedimiento en orden a la restauración de la legalidad, su conservación y rehabilitación.

Artículo 114.— *Condiciones de uso adecuado y deber de conservación de los edificios.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación civil, los propietarios y usuarios de las viviendas y edificios de uso residencial están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

2. El deber de conservación comprenderá la realización de las obras y trabajos necesarios para: mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, sostenibilidad, accesibilidad o uso efectivo, dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan.

3. El control del cumplimiento de las mencionadas condiciones corresponderá a cada ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente, por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón.

CAPÍTULO II

Instrumentos de control: el Informe de Evaluación de Edificios

Artículo 115.— *Informe de Evaluación de los Edificios.*

El Informe de Evaluación de los Edificios es el documento técnico que acredita la situación de un edificio en relación con su estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente, la habitabilidad de sus viviendas y alojamientos y sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética y el nivel de aislamiento acústico del mismo.

Artículo 116.— *Ámbito de aplicación y obligatoriedad.*

1. El Informe de Evaluación de los Edificios será obligatorio para todos los edificios de carácter residencial, en cualquiera de sus formas, que incluyan cualquier modalidad de vivienda o cualquier otro uso residencial en todo o en parte del edificio.

2. Con la primera puesta en servicio del edificio se realizará el denominado Informe de Evaluación Inicial. El primer Informe de Evaluación del Edificio se deberá realizar a los 20 años desde la terminación del edificio a contar desde la fecha del certificado final de obras. El Informe de Evaluación del Edificio deberá renovarse desde su emisión con una periodicidad de diez años.

3. Las Administraciones públicas competentes podrán fomentar la elaboración del Informe y desarrollar programas de ayudas públicas especialmente en los edificios de viviendas en que haya una mayor proporción de familias y unidades de convivencia en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad

4. Los ayuntamientos serán las Administraciones públicas competentes para exigir el cumplimiento de las obligaciones relativas al Informe de Evaluación de Edificios.

Artículo 117.— *Capacitación para emitir el Informe de Evaluación de Edificios.*

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya.

2. Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 118.— *Contenido del Informe de Evaluación de Edificios.*

1. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá de manera detallada, como mínimo, los siguientes elementos:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La habitabilidad de sus viviendas y alojamientos

c) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación, para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

d) La certificación de la eficiencia energética del edificio.

e) El nivel de aislamiento acústico entre viviendas y con el exterior

2. El Informe de Evaluación Inicial del Edificio contendrá, como mínimo, los datos de identificación del edificio y sus características e incluirá la documentación preceptiva que la Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico establecen para el edificio terminado que integra el Libro del Edificio, sistematizada y acompañada de la documentación informativa necesaria, incluyendo el proyecto y sus modificaciones, la licencia de obras, los agentes intervinientes, la documentación final de obra, los controles efectuados, la documentación relativa a las instalaciones y su puesta en marcha y las instrucciones de uso y mantenimiento.

3. Tras la primera evaluación del edificio que se produzca, pasados 20 años, y con las sucesivas revisiones cada 10 años, se incluirán los informes de evaluación del estado de conservación, accesibilidad universal, eficiencia energética y aislamiento acústico, y la relación de las reparaciones, inspecciones y obras de mantenimiento y conservación efectuadas en el periodo.

4. Cuando el resultado de la evaluación sea desfavorable en algún aspecto y de ello se derive la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, se deberá unir al mismo un anexo con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes. Sin perjuicio del plazo que estime para la subsanación el técnico redactor del informe se estará, en cuanto a procedimiento y plazos, a lo que señale la normativa municipal aplicable en cuanto al cumplimiento del deber de conservación. El informe de cumplimiento se deberá presentar en el registro del Informe de Evaluación de Edificios una vez cumplida la obligación, en el plazo que se determine reglamentariamente.

5. El contenido y formato del Informe de Evaluación del Edificio, así como los plazos para su presentación, se determinarán de forma reglamentaria.

6. Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Periódica que ya permita evaluar parte de los aspectos contenidos en el Informe de Evaluación se podrá complementar hasta incluir todo lo que reglamentariamente deba contener, y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 119.— *El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. Se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en Aragón. La Dirección General competente en materia de vivienda será el órgano encargado de su gestión. El registro tendrá carácter integrado y será único para toda la Comunidad Autónoma.

2. El objeto del Registro es la inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios con el formato y contenido que reglamentariamente se determinen, incluyendo el Informe de Evaluación Inicial del edificio y los de evaluación que se realicen posteriormente a lo largo de la vida útil del edificio, así como los informes que acrediten la subsanación de las deficiencias detectadas.

3. Deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

a) El Registro tendrá soporte informático y se habilitará la gestión telemática del procedimiento de inscripción y el acceso al Registro, sin perjuicio del derecho de la ciudadanía de realizar su solicitud de forma presencial.

b) Los ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen los edificios serán competentes para requerir a los sujetos obligados la elaboración de los Informes de Evaluación de los edificios y su inscripción en el Registro.

c) Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al Ayuntamiento del municipio donde se sitúe el edificio, con el fin de que dicha información forme parte del Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el apartado 2 de este artículo, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

CAPÍTULO III
Rehabilitación

Artículo 120.— *Objetivos en materia de rehabilitación de edificios.*

Las Administraciones Publicas aragonesas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de calidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos, así como en situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 121.— *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Se definen las actuaciones de rehabilitación, a los efectos de esta Ley, como las que tienen por objeto realizar obras, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos de calidad de la edificación residencial, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia pública global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, y que se contemple en la legislación urbanística aplicable.

2. Se entiende por rehabilitación la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

3. Son actuaciones de renovación urbana las que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

4. Las actuaciones de regeneración urbana se referirán a ámbitos previamente delimitados, y podrán incluir obras de rehabilitación, de renovación de edificios y de reurbanización de espacios, pudiendo requerir modificaciones de planeamiento urbanístico en cuanto a parámetros de alineaciones, altura de la edificación, edificabilidad, volumen, aprovechamiento o usos, según las necesidades del ámbito, referidas a las deficiencias del estado de la edificación, carencias de servicios y dotaciones, excesos de densidad, situaciones de infravivienda, insalubridad, falta de usos, exceso de viviendas y locales vacíos, u otros parámetros de degradación de la edificación y el tejido urbano y deficiencias socio-económicas que definan una situación de vulnerabilidad urbana con respeto al patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de los inmuebles y entornos objeto de las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 122.— *Medidas de fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones públicas aragonesas adoptarán medidas para fomentar la rehabilitación del parque edificado, con el objetivo prioritario de que las viviendas existentes puedan cumplir con las mismas exigencias de calidad que las viviendas nuevas, así como para contribuir a un desarrollo territorial sostenible y equilibrado.

2. Entre las medidas de fomento deberán contemplarse actuaciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética de los edificios, reduciendo el consumo de energía y las emisiones, mejorando la eficiencia de las instalaciones, incrementando el empleo de energías renovables, fomentando la transformación de edificios que se rehabiliten en edificios de consumo de energía casi nulo e implementando medidas para reducir las situaciones de pobreza energética.

3. Igualmente se promoverán medidas de fomento de la accesibilidad universal en los edificios existentes, que se desarrollarán mediante los planes y programas que procedan.

4. Las medidas de fomento de la rehabilitación se deberán incluir en el Plan Aragonés de Rehabilitación y se aplicarán mediante los programas que lo desarrollen.

Artículo 123.— *Deber de rehabilitación.*

1. Los ayuntamientos podrán regular el contenido y la exigencia del deber de rehabilitación en las áreas de rehabilitación, renovación y regeneración urbana delimitadas, de forma que se pueda garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones de rehabilitación de los edificios al objeto de:

a) Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.

b) La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

c) La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.

d) Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.

2. La exigencia del cumplimiento del deber de rehabilitación deberá estar integrada en el programa de rehabilitación del ámbito y acompañada de las necesarias medidas de fomento y los sistemas de gestión directa o indirecta que se habiliten para garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica y social de la intervención.

3. Corresponderá al ayuntamiento que haya regulado el contenido del deber de rehabilitación el control del cumplimiento de dicho deber de acuerdo con la legislación urbanística.

Artículo 124.— *Medidas de carácter social en materia de rehabilitación.*

Las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, de acuerdo con las previsiones de esta Ley, tendrán prioridad en el acceso a las ayudas y beneficios que se contemplen en las medidas de fomento de la rehabilitación. Los programas que desarrollen la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación deberán regular esta prioridad.

Artículo 125.— *Delimitación de áreas urbanas vulnerables.*

1. Se considerarán prioritarias las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana en las áreas y entornos delimitados en situación o con riesgo de vulnerabilidad urbana.

2. Se entiende por vulnerabilidad urbana aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, con factores objetivos y subjetivos, que se encuentran sometidas a exclusión residencial, exclusión laboral, económica y social, y en un medio urbano, edificado y arquitectónico degradado, pero también la vulnerabilidad es un entorno psicosocial que afecta a la percepción que la ciudadanía tiene del territorio en donde viven y de sus propias condiciones sociales.

3. Para delimitar las áreas vulnerables se identificarán cuatro ejes básicos:

a) Vulnerabilidad socio-demográfica: envejecimiento de la población, desestructuración social, segregación cultural o étnica, y otras similares.

b) Vulnerabilidad socio-económica: desempleo, precariedad laboral, bajos niveles formativos.

c) Vulnerabilidad residencial: degradación del hábitat, de las viviendas, del entorno vecinal, infravivienda, mal estado de conservación de los edificios, y otras similares.

d) Vulnerabilidad subjetiva: la percepción que tienen los residentes respecto a la calidad del entorno residencial y su medio urbano y social, acusando problemas de ruido, contaminación, malas comunicaciones, falta de equipamientos y zonas verdes, vandalismo, delincuencia, y otras similares.

4. La situación de vulnerabilidad se podrá identificar a partir de un sistema de indicadores para cada uno de los cuatro ejes básicos.

5. La delimitación de áreas de vulnerabilidad urbana se incluirá en los programas de rehabilitación municipales.

Artículo 126.— *La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

1. El Gobierno de Aragón aprobará mediante Decreto la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación, a propuesta del Departamento competente en materia de vivienda

2. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación será el marco integrador y el instrumento de planificación de las políticas públicas que se deban desarrollar para cumplir los objetivos generales definidos en este título, y vinculará a todas las Administraciones públicas de Aragón.

3. La Estrategia Aragonesa de Rehabilitación se estructurará y desarrollará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Definición de la Estrategia y objetivos generales.

b) Definición del modelo estratégico del territorio.

c) Diagnóstico.

d) Definición de medidas, objetivos individuales y programas.

e) Programación e implementación.

f) Evaluación.

4. Se fomentará la más amplia participación de los sectores y actores implicados en el desarrollo e implementación de la Estrategia.

Artículo 127.— *Objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

Los objetivos de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación son los siguientes:

a) La rehabilitación del parque edificado como eje principal de las políticas públicas, promoviendo la mejora de la calidad de las viviendas existentes, de forma que reúnan todas las condiciones para considerarse adecuadas, incluyendo el acceso a todos los servicios y equipamientos necesarios, y con la finalidad de vertebrar el territorio con un modelo de desarrollo urbano sostenible, integrador, inteligente e inclusivo, como el mejor modo de conseguir una mayor cohesión social, progreso cívico, y un medio ambiente saludable, así como para garantizar una adecuada calidad de vida, tanto en el medio urbano como en el rural.

b) El establecimiento de una estrategia compartida entre los principales actores económicos, sociales e institucionales del territorio aragonés, entendida como un proceso de gobernanza y organización social que permita la elaboración e impulso de la estrategia y su constante renovación, en función de los cambios que se produzcan en el entorno, incluidos los que la propia estrategia sea capaz de generar.

c) El fortalecimiento de los procesos de colaboración pública y privada, y la cooperación entre Administraciones y organismos del sector público, fomentando la participación ciudadana en el proceso.

d) La definición de proyectos estructurales que logren la creación de redes de acciones y proyectos económicos, sociales y ambientales orientados hacia los objetivos de calidad y sostenibilidad del parque edificado residencial.

e) La potenciación de los efectos positivos inducidos por el fomento de la rehabilitación en el mercado laboral y el entorno socioeconómico, orientados a una mayor cualificación y especialización profesional, la generación de una fuente de empleo con carácter de continuidad y de actividades económicas directas e indirectas relacionadas con la rehabilitación.

f) Fomentar vías de colaboración con las entidades locales para favorecer la adquisición de viviendas deshabitadas y, a través de la rehabilitación dar respuesta a la falta de vivienda en el medio rural.

Artículo 128.— *Relación con los programas de rehabilitación urbana y con el planeamiento.*

1. Los programas de rehabilitación urbana que aprueben los municipios y las áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que delimiten tendrán en cuenta las determinaciones y medidas que establezca la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.

2. Cuando en los instrumentos de planeamiento urbanístico se prevea la delimitación y desarrollo de una nueva área de suelo destinada a la edificación de viviendas, previamente se deberá desarrollar un diagnóstico del parque edificado existente en el municipio, dando prioridad a la delimitación de ámbitos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y la aprobación del correspondiente programa de rehabilitación, priorizando la rehabilitación de viviendas existentes y la renovación de edificios.

Artículo 129.— *Evaluación de la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.*

El Decreto que apruebe la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación contendrá los indicadores que permitan evaluar la eficacia de las medidas previstas en la Estrategia, su impacto y efectos derivados, el calendario y programación de las evaluaciones a realizar y la previsión de revisión de la Estrategia para corregir los defectos, incumplimientos y efectos adversos observados en la evaluación.

Artículo 130.— *Gestión de la rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación, bien aisladas o bien formando parte de ámbitos o áreas delimitadas, podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de gestión previstos en la legislación urbanística.

2. Los municipios, en el ejercicio de sus competencias del control de la edificación de las viviendas, alojamientos de tipo residencial y edificios de viviendas, deberán ajustarse a lo establecido en los programas que desarrollen la Estrategia Aragonesa de Rehabilitación.

TÍTULO VII

Régimen general de viviendas protegidas de Aragón

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 131.— *Concepto.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente Ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable, con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción o de rehabilitación.

2. Asimismo se entenderán calificados como protegidos todos los locales de negocio, talleres, garajes y anejos estén o no vinculados a alguna vivienda, de una promoción calificada como protegida.

3. En el caso de que la promoción incorpore espacios destinados a servicios comunes también se declararán como protegidos.

4. Todas las disposiciones relativas a vivienda protegida contenidas en este Título serán desarrolladas mediante Decreto del Gobierno de Aragón.

Artículo 132.— *Calificación como actuación protegida.*

1. La calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellas promociones que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras.

2. La calificación definitiva deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se establecerán el procedimiento de calificación, que distinguirá necesariamente entre la calificación provisional y la definitiva, y las determinaciones específicas de los acuerdos de calificación de las diferentes modalidades de actuación protegida.

Artículo 133.— *Tipología de vivienda protegida.*

1. Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública o de promoción privada.

2. Las viviendas de promoción pública sólo pueden ser promovidas por las Administraciones públicas y las entidades de titularidad pública que dependan de aquéllas. Deberán estar destinadas a personas que no superen una determinada cuantía de ingresos que se fijará reglamentariamente y, en todo caso, a las personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

3. Las viviendas de promoción privada serán las promovidas por entidades privadas y podrán destinarse a personas que no superen un determinado nivel de ingresos. Las Administraciones públicas y sus entidades instrumentales podrán promover también este tipo de viviendas con objeto de promocionar la cohesión social en los entornos urbanos y que no se produzcan exclusiones por razón de los ingresos de los ocupantes de las viviendas.

Artículo 134.— *Identificación de vivienda protegida.*

En el edificio que se haya calificado como vivienda protegida se deberá colocar una placa que indique que la promoción tiene tal carácter. El modelo de placa será aprobado por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 135.— *Titularidad.*

1. Podrán ser titulares de las viviendas protegidas las personas físicas y jurídicas, incluidas las Administraciones públicas.

2. Solo podrán ser usuarios de las viviendas protegidas las personas físicas.

Artículo 136.— *Régimen de cesión de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas podrán cederse a título de propiedad, arrendamiento con o sin opción de compra, o cualquier otro derecho de uso legalmente previsto en el ordenamiento jurídico.

2. Las viviendas protegidas promovidas por comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas podrán ser objeto de cualquiera de los regímenes de cesión previstos en el apartado anterior.

3. En la calificación definitiva de vivienda protegida se hará constar el régimen de cesión de las viviendas de la promoción.

4. Se podrá autorizar un régimen de cesión diferente al previsto en la calificación definitiva de la promoción cuando haya circunstancias de carácter territorial o socioeconómico que limiten la demanda para el régimen de cesión previsto inicialmente. Esta autorización no supondrá la modificación de la calificación definitiva. La autorización inicial se concederá por un plazo máximo de cinco años, en función de las circunstancias que hayan motivado el cambio de régimen de cesión, que podrá ser prorrogada, por períodos de dos años, si las circunstancias persisten. En el caso de que la modificación sea de alquiler a venta, la autorización no tendrá límite temporal, en el caso de que se produzca la venta de la vivienda.

5. También se podrá autorizar el cambio de régimen de cesión previsto en la calificación definitiva cuando venga motivado por la necesidad de atender a personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad o en que se hayan dado circunstancias de carácter excepcional que conlleven la necesidad de reubicación de las personas afectadas.

Artículo 137.— *Ocupación de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán únicamente a residencia habitual y permanente de su propietario o, en su caso, del inquilino o persona que haya de disfrutarlas bajo otros regímenes diferentes a los anteriores. Se podrá autorizar la utilización de viviendas protegidas para otros destinos diferentes en los casos y con las condiciones que se prevean reglamentariamente, tales como trabajadores de temporada, realojos derivados de obras de urbanización o de situaciones catastróficas, refugiados, víctimas de algún tipo de violencia y otras similares. Reglamentariamente también se podrá regular la utilización como segunda residencia de las viviendas protegidas, en los casos descritos anteriormente.

2. Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en el plazo de nueve meses desde que se haya adquirido el derecho, por cualquier título, a ocupar la vivienda. Reglamentariamente se regularán las condiciones por las que se pueda autorizar que la vivienda no se ocupe en el plazo previsto; entre estas condiciones se incluirán aquellos casos en que se haya producido una modificación de las circunstancias económicas o un traslado de residencia por motivos laborales que provoque la imposibilidad de iniciar o mantener la ocupación de la vivienda como domicilio habitual, lo que deberá documentarse de forma suficiente por el interesado. La autorización, en su caso, será concedida por el plazo máximo de dos años, transcurrido el cual, el interesado deberá ocupar la vivienda o transmitirla a quien pueda hacerlo, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar el plazo original anualmente si las condiciones iniciales persistiesen.

Cuando por motivos graves dentro de la unidad familiar residente, se produzca una modificación sustancial de las circunstancias que motivaron la recepción de esta vivienda, la Administración pública podrá, previa petición debidamente justificada y avalada por servicios sociales de la Administración Pública, autorizar la no residencia en esa vivienda, o la permuta dentro del territorio aragonés de esta vivienda protegida por otra con las compensaciones económicas que hubiera lugar como consecuencia de la distinta valoración de los bienes, que permita ayudar a resolver esta situación de gravedad.

3. Cuando, por cualquier circunstancia, una persona sea titular de una vivienda protegida que no pueda ocupar, bien personalmente, bien mediante la celebración de algún tipo de negocio jurídico que suponga la ocupación por otros, ofrecerá la cesión de uso a la Administración de la Comunidad Autónoma, que deberá pronunciarse en el plazo de tres meses sobre si acepta la cesión de uso citada. En caso de silencio administrativo, se considerará que la Administración no ha aceptado.

Artículo 138.— *Régimen legal de protección.*

1. Las viviendas protegidas, sean de promoción privada o de promoción pública, se calificarán para toda su vida útil.

2. Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas se regirán por las disposiciones de esta Ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 139.— *Régimen legal de las cooperativas y comunidades de bienes.*

1. Las viviendas protegidas promovidas por comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas y sus empresas gestoras, están sujetas a las disposiciones de esta Ley.

2. Cuando las entidades previstas en el apartado anterior promuevan viviendas protegidas, quedarán sujetas a la legislación sobre cooperativas de viviendas y a las disposiciones de esta Ley que les afecten.

Artículo 140.— *Requisitos de los contratos.*

1. Los contratos que se celebren sobre las viviendas protegidas deberán cumplir las disposiciones previstas en esta Ley para cualquier negocio jurídico sobre una vivienda.

2. Mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán regular cláusulas de inserción obligatoria en los contratos sobre vivienda protegida. Asimismo, se podrán aprobar modelos de utilización voluntaria por las partes.

Artículo 141.— *Renta y precio máximos.*

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metros cuadrados de superficie útil, tanto en primera como en segundas transmisiones, se establecerán por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda. También se podrán fijar precios para la utilización de la vivienda en forma diferente al de propiedad o arrendamiento.

A tales efectos, se podrán tomar en consideración el tipo de vivienda, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, el estado de conservación, antigüedad y demás aspectos que puedan valorarse motivadamente.

2. En el caso de las rentas de arrendamiento o precios de otros usos que supongan el pago periódico y regular, no se podrá actualizar la cuantía a abonar por el arrendatario o usuario de la vivienda durante los tres primeros años de ocupación a contar desde la firma del contrato. A partir de ese momento la cuantía se actualizará de acuerdo con lo previsto en la Orden que haya establecido la renta o precio de otros derechos de uso. En el caso de que la norma no haya previsto la actualización, ésta se podrá realizar de acuerdo con el Índice de Garantía de Competitividad o cualquier otro que pacten las partes y que no suponga una elevación de la cuantía por encima de la que supondría aplicar el citado Índice de Garantía de Competitividad. Asimismo, en el caso de que la norma no haya previsto la actualización y que tampoco se haya hecho constar en el contrato, la renta, o precio, se actualizará de forma automática de acuerdo con el Índice de Garantía de Competitividad. En todo caso, para la aplicación de la actualización será obligatoria la comunicación al obligado al pago de la renta o del precio, sea arrendamiento u otro derecho de uso que no comporte la propiedad.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble derivados de la cuota de participación que corresponda a la vivienda que no sean susceptibles de individualización no podrán ser repercutidos al arrendatario de la vivienda, salvo que incluyan los propios de los consumos, en cuyo caso estos últimos se podrán repercutir, para lo que deberán ser adecuadamente desglosados.

Tampoco se podrán repercutir en el arrendatario los tributos que graven la vivienda.

En el caso de que existan otros servicios diferentes en el edificio que puedan ser individualizados, los gastos de los mismos se podrán repercutir en el arrendatario si así se ha estipulado en el contrato de alquiler.

3. Por Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán los importes de la capacidad máxima económica de las unidades de convivencia demandantes de vivienda protegida.

4. La fijación de precios y rentas máximos se entenderá sin perjuicio de la aplicación del programa de garantía de asequibilidad previsto en el artículo 17, cuando el coste efectivo de acceso y disfrute de la vivienda suponga un esfuerzo económico desproporcionado para la unidad de convivencia.

5. En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrán superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes.

6. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o percepción de cualquier cantidad que altere el precio o renta que corresponda con arreglo a las reglas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios o rentas superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 142.— *Mejoras.*

Con carácter general, no se autorizará la realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de la vivienda. No obstante, la Administración de la Comunidad Autónoma, al calificar provisionalmente, podrá autorizar la realización de mejoras en elementos privativos de las viviendas protegidas, por importe total no superior al cinco por ciento del precio máximo de la vivienda que resulte aplicable conforme al acuerdo de calificación provisional. El solicitante de la calificación provisional deberá someter a autorización administrativa la oferta valorada de las mejoras a los adjudicatarios de las viviendas, quienes podrán aceptarla o rechazarla voluntariamente conforme a lo que se establezca reglamentariamente, comunicándolo a la Administración. Transcurrido el plazo para resolver y notificar, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 143.— *Régimen de uso de locales de negocio e inmuebles no sujetos a limitación de precio o renta en un edificio de viviendas protegidas.*

1. Los locales de negocio y otros inmuebles que puedan existir, de similares características, en un edificio calificado de viviendas protegidas, no están sujetos a limitación de precio o renta, ni a los sistemas de adjudicación que para las viviendas y sus anejos se prevén en esta Ley.

2. No obstante, en el caso de que se vayan a vender o a arrendar al adquirente o arrendatario de una vivienda protegida de ese mismo edificio, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos.

3. Los inmuebles a que se refiere este artículo, que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública, podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social, así como cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación.

CAPÍTULO II

PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 144.— *Promotores de viviendas protegidas.*

1. Podrán ser promotores de viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas y las comunidades de bienes.

2. Podrán ser promotores para uso propio tanto las personas físicas, de forma individual, como agrupadas en cualquier forma admitida en el ordenamiento jurídico, tales como cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten usuarios de las viviendas.

Artículo 145.— *Utilización de las viviendas protegidas.*

1. La forma de régimen jurídico de cesión de las viviendas protegidas podrá ser la propiedad, el arrendamiento o cualquier otro tipo de cesión admitido en el ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones públicas, así como sus entidades instrumentales promoverán preferentemente un régimen de cesión de las viviendas que no sea el de propiedad, tales como el arrendamiento, los derechos de uso o usufructo, el precario o cualquiera de características similares. No obstante, en cualquiera de estos casos se podrá prever un derecho de opción de compra; en este caso, para la fijación del precio se deberán tener en cuenta las cantidades abonadas anteriormente por el que ejercite la opción de compra de la vivienda, en la forma en que se determine reglamentariamente.

Artículo 146.— *Régimen del suelo en la promoción.*

1. Se podrá utilizar cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico con respecto a la forma de utilización del suelo sobre el que se realice la promoción, de tal manera que se admitirán, además de la propiedad del suelo, otras formas como el derecho de superficie, los censos, o figuras similares.

2. En el caso de que los propietarios de las viviendas no sean también propietarios del suelo, el precio de las viviendas será inferior al que resultaría en el caso de coincidir ambas propiedades. La Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda que determine los precios de las viviendas podrá también regular precios de referencia singulares en el caso de que la promoción se utilice bajo otros regímenes diferentes al de la propiedad, tomando en consideración el tiempo y tipo de vinculación que exista entre el suelo y el inmueble de las viviendas.

CAPÍTULO III

REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN

Artículo 147.— *El Registro de Vivienda Protegida de Aragón.*

1. Se crea el Registro de Vivienda Protegida de Aragón, que será gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Registro será único para todo el territorio de Aragón.

3. Este registro tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos reglamentariamente, los datos precisos para la gestión y el control de la adjudicación de las viviendas protegidas, y, por otro, proporcionar la información actualizada que permita a las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.

4. Mediante este Registro se gestionará la demanda y la oferta de vivienda protegida, y se realizará el seguimiento del número de viviendas protegidas existentes en Aragón, así como de las personas titulares y ocupantes de las mismas.

5. El Registro contendrá tanto las personas solicitantes de vivienda protegida como todas aquellas que sean personas usuarias o titulares de algún derecho sobre una vivienda protegida. El órgano responsable del Registro podrá requerir datos, a personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, para completar la información al respecto, dentro del marco de protección del derecho fundamental a la intimidad y la protección de los datos personales. Este requerimiento será de obligado cumplimiento.

6. Asimismo, se inscribirán los promotores de vivienda protegida con identificación de los inmuebles que hayan promovido o estén promoviendo.

7. Los procedimientos y requisitos de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, serán los establecidos en esta Ley y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 148.— *Obligación de inscripción.*

1. Será obligatorio que toda persona que desee acceder a una vivienda protegida se inscriba en el Registro de vivienda protegida de Aragón, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Para ser adjudicatario de una vivienda protegida bajo cualquier régimen de los previstos en esta Ley será obligatoria la inscripción en el Registro, sin perjuicio de las excepciones que, por razones de carácter social u otras circunstancias en las que intervenga la fuerza mayor o caso fortuito supongan la necesidad de vivienda, se regulen reglamentariamente. También se tendrán en cuenta aquellas personas que deseen retornar a Aragón, de acuerdo con la normativa sobre comunidades aragonesas en el exterior. En todo caso las personas que hayan sido adjudicatarias de una vivienda protegida sin estar inscritas, deberán inscribirse una vez se haya realizado la adjudicación.

b) Alguno de los futuros destinatarios de la vivienda protegida, habrá de residir en un municipio de Aragón y acreditarlo mediante certificado de empadronamiento. El empadronamiento podrá no requerirse en los mismos casos y circunstancias en que se prevea reglamentariamente que no es precisa la previa inscripción en el Registro de vivienda protegida.

c) Se deberán reunir los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada tipología de viviendas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, del patrimonio de que dispongan.

d) Se deberá acreditar la necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo vitalicio en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. Reglamentariamente se regularán los supuestos en que no exista necesidad de vivienda.

2. Los promotores de vivienda protegida también deberán estar inscritos obligatoriamente en el Registro. Cualquier persona física o jurídica que desee ser promotor deberá solicitar su inscripción en el Registro. Asimismo, cuando una persona física o jurídica solicite la calificación provisional de una promoción como vivienda protegida, será inscrita de oficio por el órgano encargado del Registro.

CAPÍTULO IV

Acceso a las viviendas protegidas

Artículo 149.— *Condiciones de acceso a las viviendas protegidas de Aragón.*

1. Para ser titular u ocupante de una vivienda protegida se deberá estar inscrito en el Registro de Vivienda Protegida de Aragón o estar incluido en alguna de las excepciones de inscripción previstas en esta Ley.

2. Podrán acceder a la compra, al arrendamiento, al arrendamiento con opción de compra o a la cesión de uso de viviendas protegidas de Aragón las personas cuyos ingresos brutos, individuales o sumados a los de los demás miembros de su unidad de convivencia, no superen seis veces y media el IPREM del año anterior, ponderados, en su caso, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, y que no sean propietarias de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares en el mismo municipio, sin perjuicio de las excepciones legal o reglamentariamente previstas.

3. Para acceder a las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento o cesión de uso no se exigirá un nivel mínimo de ingresos. La percepción de ingresos inferiores a dos veces el IPREM no podrá constituir, por sí sola, motivo de exclusión de estos regímenes de acceso, sin perjuicio de la aplicación de los demás requisitos legales y de los criterios objetivos de adjudicación.

4. En las viviendas protegidas destinadas a compraventa o arrendamiento con opción de compra se valorará la viabilidad económica del acceso atendiendo a los ingresos disponibles, los recursos de la unidad de convivencia y las ayudas públicas que tenga reconocidas. La insuficiencia de ingresos respecto del umbral de dos veces el IPREM no determinará automáticamente la exclusión cuando, computadas dichas ayudas y los recursos acreditados, quede justificada la viabilidad económica de la operación.

5. En los procedimientos de adjudicación se informará a las personas solicitantes de las ayudas y programas públicos previstos en el artículo 17 para facilitar un acceso económicamente asequible. Cuando la compra no resulte

viable, la Administración competente facilitará la orientación hacia modalidades de arrendamiento, cesión de uso o vivienda pública adecuadas a sus necesidades, de acuerdo con la oferta y los programas disponibles.

6. Reglamentariamente se regularán las restantes condiciones de acceso a las viviendas, su forma de acreditación y los procedimientos de adjudicación, de acuerdo con las previsiones de este capítulo.

Artículo 150.— *Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la Administración mediante sistemas que garanticen la objetividad y la transparencia en la asignación de las viviendas, preferentemente con un sistema de sorteo. No obstante, se podrá solicitar por el promotor, en los términos que se prevean reglamentariamente, que el sorteo se realice por él mismo con la presencia de un notario. Asimismo, reglamentariamente se podrá prever que se realice una asignación directa por parte del promotor cuando a través de los anteriores sistemas no se hayan podido asignar todas las viviendas de una promoción; en estos supuestos la Administración Pública deberá autorizar cada una de las adjudicaciones propuestas por el promotor, mediante la comprobación de que las personas propuestas cumplen los requisitos específicos de acceso según la tipología y destino de las viviendas.

b) Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación que se establezca reglamentariamente conforme a los principios de publicidad y objetividad.

c) Las viviendas protegidas de promoción pública se adjudicarán mediante sistemas que garanticen la objetividad y transparencia de la asignación. Se podrán utilizar sistemas de valoración de las circunstancias en las que se encuentren los solicitantes de vivienda o sistemas de sorteo. Asimismo, se podrán crear listas de demandantes gestionadas por las Administraciones públicas promotoras, de entre las personas que estén inscritas en el Registro de vivienda protegida o se encuentren incluidas en alguna de las excepciones a la inscripción.

2. Reglamentariamente se establecerán los mecanismos de acreditación de la viabilidad económica de las operaciones de adquisición o arrendamiento con opción de compra, de conformidad con el artículo 149.4. En el arrendamiento y la cesión de uso no podrán establecerse requisitos mínimos de ingresos que contradigan lo dispuesto en el artículo 149.3.

Artículo 151.— *Viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler, salvo que se incluya un derecho de opción de compra, podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta según lo establecido en este apartado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas de la violencia por razón de sexo o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales, personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, necesidad de reubicación temporal de residencia, y otras circunstancias de carácter similar. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro.

b) Cuando se trate de viviendas de promoción privada en régimen de alquiler destinadas a trabajadores de la empresa promotora o de su grupo de empresas.

c) Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler destinadas a trabajadores con contrato de temporada en zonas en las que existan dificultades objetivas de alojamiento.

d) Cuando se trate de viviendas universitarias, en régimen de alquiler, en cuyo caso podrá convenirse con la Universidad correspondiente la forma de gestión de las viviendas y el procedimiento de adjudicación.

2. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de vivienda protegida de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora.

Artículo 152.— *Cupos de reserva.*

1. La Administración Pública podrá establecer cupos de reserva obligatorios para cada promoción de vivienda protegida o con carácter general.

2. Estos cupos de reserva irán destinados a colectivos que tengan una especial dificultad de acceso a la vivienda, incluida la que se presente de forma coyuntural.

3. En todo caso existirá un cupo de reserva de un cuatro por cierto de las viviendas de la promoción para personas con discapacidad, cuando el número de viviendas de esa promoción sea igual o superior a trece. Cuando no se hayan podido asignar estas viviendas mediante los procedimientos de adjudicación ordinarios, la reserva dejará de tener efecto y las viviendas se podrán asignar a personas que no cumplan el requisito de

discapacidad. Dichas viviendas deberán cumplir en todo caso con los requisitos exigibles para las viviendas accesibles.

CAPÍTULO V
Transmisión de vivienda protegida

Artículo 153.— *Autorizaciones y visados.*

1. Cualquier negocio jurídico que suponga la transmisión de la titularidad o derechos de uso de una vivienda protegida, o la constitución, modificación o supresión de algún derecho real sobre la misma, salvo el derecho de hipoteca, está sujeto a autorización previa y visado de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, con la finalidad de comprobar que se ajustan a las disposiciones de esta Ley.

2. La autorización es el acto administrativo por el cual la Administración comprueba el cumplimiento de los requisitos legales, incluidas las cláusulas del contrato, y se dará siempre con carácter previo a la formalización del negocio jurídico.

3. El visado es el acto administrativo por el que la Administración comprueba que el negocio jurídico se ajusta a la autorización concedida.

Artículo 154.— *Procedimiento de autorización.*

1. La autorización la solicitará el transmitente ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de vivienda.

2. La solicitud de autorización podrá formularse simultáneamente con la comunicación establecida en esta Ley a los efectos de los derechos de adquisición preferente que asisten a la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. Se podrán autorizar tanto contratos individuales como modelos de contrato.

4. En el caso de que se trate de una primera adjudicación de un promoción de vivienda protegida será obligatoria la solicitud de autorización del modelo de contrato por parte del promotor, con independencia de que posteriormente, y en forma debidamente justificada, se puedan realizar contratos individuales que no se ajusten al modelo autorizado, en cuyo caso se deberán presentar también para autorización previa, con la advertencia de que existe ya un modelo aprobado para esa promoción y con una adecuada motivación que justifique la excepción respecto del modelo de contrato autorizado.

5. En el caso de autorización de un contrato individualizado se concederá la autorización y el visado de forma simultánea por la Administración.

6. El servicio provincial del Departamento competente en materia de vivienda deberá resolver la solicitud de autorización en el plazo de tres meses, considerándose denegada en el caso de silencio administrativo.

7. El competente para resolver el procedimiento será la persona titular de la Dirección del servicio provincial del Departamento competente en materia de vivienda, salvo en el caso de que se trate de autorizar un modelo de contrato, en cuyo caso será la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. En todo caso, la instrucción competerá a las unidades provinciales competentes en materia de vivienda.

Artículo 155.— *Procedimiento de visado.*

1. El visado se solicitará a las unidades provinciales del Departamento competente en materia de vivienda, que deberán comprobar que el negocio jurídico se ajusta a la autorización concedida de acuerdo con el artículo anterior.

2. El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de un mes. En caso de silencio administrativo, se considerará denegado.

3. El visado de los contratos se realizará por las unidades provinciales competentes en materia de vivienda.

Artículo 156.— *Excepciones al régimen de autorizaciones y visados.*

1. No serán precisos ni la autorización previa ni el visado en los siguientes supuestos:

a) Disoluciones de comunidad, tanto ordinarias como hereditarias, y disoluciones matrimoniales.

b) Las aportaciones a las sociedades conyugales.

c) Las transmisiones de cuotas indivisas de vivienda protegida.

d) Las transmisiones mortis causa.

e) Las transmisiones derivadas de un procedimiento judicial y las daciones en pago a entidades financieras u otros acreedores.

f) La transmisión por el promotor de la finca entera durante la obra, sin perjuicio de que se tenga que acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos y de la correspondiente autorización.

2. En los supuestos anteriores, cualquiera de las partes deberá comunicar a los servicios provinciales del Departamento competente en materia de vivienda que se ha producido el negocio jurídico, así como una copia de la documentación que lo acredite, a los efectos de mantener actualizado el Registro de vivienda protegida.

Artículo 157.— *Escrituras públicas.*

Los notarios no podrán autorizar, ni los registradores de la propiedad inscribir, escrituras públicas que documenten la transmisión de viviendas protegidas o derechos sobre ellas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos anteriores, con anterioridad a la emisión de la calificación definitiva por parte del órgano administrativo com-

petente. El negocio jurídico documentado en escritura pública incumpliendo esta disposición será nulo de pleno derecho.

Artículo 158.— *Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida.*

1. En el caso de la percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio de la vivienda protegida por los promotores o gestores de cooperativas o comunidades de bienes, en las compraventas o adjudicaciones efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegase a iniciarse o concluirse en los plazos previstos en el contrato.

2. La garantía alcanzará a todos los pagos realizados por la persona compradora o adjudicataria de la vivienda protegida, y sus intereses legales.

3. Los promotores o gestores deberán presentar la solicitud de autorización de percepción de las cuantías a cuenta del precio, acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificación del registro de la propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas o las relativas a la financiación de la promoción.

b) Seguro de caución o aval bancario expedido por persona con poder suficiente al efecto, de acuerdo con las determinaciones de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya, que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no iniciarse la obra, no se obtenga la calificación definitiva, o se produzca un incumplimiento en el plazo de finalización de la obra.

4. Las cantidades anticipadas se ingresarán en una entidad financiera, y se consignarán en una cuenta especial, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor o gestor.

5. La entidad financiera a que se refiere el apartado anterior deberá comprobar que el promotor cuenta con las garantías que exige este artículo, y hacerse responsable de que las cantidades anticipadas a cuenta del precio se depositen en una cuenta separada. En caso de incumplimiento de estas comprobaciones por parte de la entidad financiera, se hará responsable subsidiario de la devolución de las cuantías y de sus intereses, en el supuesto en que deba procederse a la ejecución de las garantías por incumplimiento del promotor.

6. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta deberá constar la cuantía de las mismas, la cuenta especial en la que ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor.

7. Sólo se podrá requerir a los adquirentes, en concepto de entrega de cantidades a cuenta del precio, hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda protegida y de sus anejos vinculados durante el período de construcción.

Artículo 159.— *Derechos de adquisición preferente sobre vivienda protegida.*

1. La calificación de una vivienda como protegida supone la sujeción a los derechos de adquisición preferente previstos en la presente Ley, a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o, en el caso de la opción de compra, también en favor de la Administración Local que corresponda.

2. En los actos y contratos de transmisión de las viviendas protegidas debe hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y la realización de las notificaciones que comportan.

3. Los derechos de adquisición preferente a que se refiere este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las daciones en pago de deudas, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad, las aportaciones a la comunidad conyugal y la transmisión que se produzca entre miembros de parejas de hecho legalmente constituidas o entre ascendientes o descendientes en cualquier grado a título gratuito. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

Artículo 160.— *Derecho de tanteo sobre vivienda protegida.*

1. Junto con la solicitud de autorización de transmisión de la propiedad de una vivienda, el solicitante deberá formular el ofrecimiento del derecho de tanteo a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. En el caso de no hacerlo expresamente, se considerará realizado y se advertirá de esta circunstancia al solicitante.

2. El transmitente deberá comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la decisión de transmitir la vivienda, haciendo constar, como mínimo, los siguientes datos: identificación, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de transmisión; título que ostenta sobre el inmueble; fórmula jurídica de transmisión prevista y condiciones de la transmisión.

3. El plazo para resolver será el mismo que se tenga para resolver la autorización de transmisión de la vivienda. En caso de silencio administrativo, se considerará que la Administración renuncia tanto al ejercicio del derecho de tanteo como al de retracto.

4. El precio de adquisición de la vivienda será el máximo legalmente previsto para la vivienda objeto del negocio jurídico, o el pactado en el contrato, si este último fuese menor.

Artículo 161.— *Derecho de retracto sobre vivienda protegida.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección de las viviendas, en los siguientes casos:

a) Cuando las viviendas sean transmitidas sin autorización administrativa previa.

b) Cuando se omitan las notificaciones legalmente exigidas a los efectos de los derechos de adquisición preferente.

c) Cuando, habiéndose efectuado dichas notificaciones, sean defectuosas o se hubiera omitido cualquiera de los requisitos legales.

d) Cuando la transmisión se realizase en condiciones diferentes a las fijadas en la notificación.

e) Cuando la transmisión se ha realizado antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

2. El retracto podrá ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el día siguiente a aquel en que el transmitente comunique a la Administración de la Comunidad Autónoma la realización de la transmisión, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la misma. En el caso de que no tenga lugar dicha comunicación, el plazo de ejercicio del derecho de retracto se computará desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.

3. El retracto se ejercerá por el precio legalmente previsto para la vivienda protegida transmitida o por el que se pactó en el contrato si este último es menor.

Artículo 162.— *Adquisición preferente a favor de tercero.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en el Registro de vivienda protegida de Aragón o en algún Programa de Vivienda Social desarrollado en el marco del Departamento competente en materia de vivienda, y especialmente con destino a personas en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

2. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, la actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero.

3. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerce el derecho de adquisición preferente.

Artículo 163.— *Opción de compra sobre viviendas protegidas de promoción privada.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que la promoción se haya edificado sobre suelo enajenado por la administración local.

2. Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla al municipio correspondiente, a fin de que, en el plazo de tres meses computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.

3. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las Administraciones citadas notifique su voluntad de ejercer su derecho, se considerará que se ha renunciado a su ejercicio.

4. En el caso de que se ejercite el derecho, el promotor deberá finalizar la edificación de acuerdo con el proyecto presentado y obtener la calificación definitiva, momento en el cual se procederá a formalizar el ejercicio de la opción de compra por parte de la Administración ejerciente.

Artículo 164.— *Garantías de los procedimientos de adquisición preferente.*

1. Los notarios exigirán para autorizar una escritura que se acrediten por los transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente que se ha cumplido con el deber de notificación a la Administración para el ejercicio de los derechos de tanteo como de opción de compra previsto en los artículos anteriores.

2. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado las comunicaciones previstas en relación con los derechos de tanteo y opción de compra.

3. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de Vivienda, en el primer trimestre de cada año natural, las viviendas protegidas cuya transmisión le conste durante el año inmediatamente anterior.

Artículo 165.— *Oferta de compraventa de vivienda, protegida y no protegida.*

1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente regulados en este capítulo, las personas titulares de las viviendas protegidas, o de derechos sobre la vivienda que permitan su uso, podrán realizar una oferta de compraventa a la Administración de la Comunidad Autónoma o a una Administración Local, a elección de las citadas personas titulares de la vivienda o del derecho de uso.

2. Si la Administración Pública que haya recibido la oferta de compraventa encuentra que puede existir interés en dicha oferta, podrá solicitar la documentación que estime pertinente para poder adoptar una decisión al respecto. En el caso de que se decida por aceptar la oferta, deberán documentarse e informarse las razones que han llevado a tal decisión, entre las que deberá constar la existencia de una demanda de vivienda o de necesidad de vivienda.

3. El precio a pagar por las viviendas protegidas ofertadas no podrá ser superior al máximo legalmente previsto para dichas viviendas. Además, deberá tener en cuenta su estado de conservación.

4. En el caso de que las viviendas que se ofrezcan a la Administración Pública no sean protegidas, se aplicarán también las disposiciones previstas en este artículo, incluido el límite de precio. En otro caso, será de aplicación directa la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, con las siguientes determinaciones:

a) No será necesaria una licitación pública para la adquisición de las viviendas, sino que se realizará un anuncio por parte de la Administración interesada en la adquisición, con la finalidad de que se puedan ofrecer por otras personas, viviendas similares en el mismo entorno.

b) En el caso de que se presenten ofertas alternativas, la Administración interesada deberá emitir un informe fundado sobre su elección.

c) El órgano competente para la adquisición será la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO VI

VIVIENDAS QUE SEAN PROPIEDAD DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Artículo 166.— *Régimen jurídico de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas.*

1. Las viviendas protegidas que sean propiedad de las Administraciones públicas se regirán por el régimen jurídico que les corresponda en función del momento en que fueron calificadas como protegidas. No obstante, en el caso de que se trate de viviendas protegidas de promoción privada, mientras la vivienda tenga la consideración de vivienda social, tal y como se define en esta Ley, no se podrá descalificar; asimismo, en el caso de que por el transcurso del tiempo la vivienda fuera a perder su régimen de protección, se prorrogará éste mientras tenga la consideración de vivienda social.

2. Las viviendas de promoción pública que formen parte del patrimonio de las Administraciones públicas, bien sea desde su calificación como protegidas, bien por cualquier otro negocio jurídico que las haya incorporado a dicho patrimonio, se regirán por el régimen de tales de viviendas durante toda su vida útil.

3. Las viviendas propiedad de las Administraciones públicas que no se hayan calificado como protegidas y que se destinen a vivienda social, de acuerdo con lo previsto en esta Ley, se regirán por su propio régimen legal, pero, mientras tengan la consideración de vivienda social, les será de aplicación supletoriamente el de las viviendas de promoción pública.

Artículo 167.— *Fórmulas de gestión de las viviendas.*

1. El destino preferente de las viviendas propiedad de las Administraciones públicas, sean o no protegidas, será el de vivienda social o el de alquiler asequible, de acuerdo con las previsiones de esta Ley.

2. La gestión de estas viviendas podrá realizarse directamente por la administración pública propietaria, por una entidad instrumental que sea medio propio de la administración pública propietaria, o a través de entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 168.— *Programas de regularización del pago de las rentas.*

Las Administraciones públicas aplicarán programas para facilitar el pago de las rentas de las viviendas de las que sean titulares. A tal efecto se podrán establecer sistemas de aplazamiento de pago o reducciones temporales de la cuantía de la renta, en función de las circunstancias socioeconómicas de la unidad de convivencia.

Artículo 169.— *Prohibición de subarriendos y cesiones de uso.*

Las viviendas protegidas, así como las que no lo sean, pero tengan el destino de vivienda social de acuerdo con esta Ley, no podrán subarrendarse. Tampoco se podrá ceder el uso, total o parcial, de la vivienda, bajo cualquier régimen jurídico, por parte del arrendatario o usuario de la vivienda.

Artículo 170.— *Recuperación posesoria y desahucio administrativo.*

1. Para la defensa de las viviendas de su propiedad, la Administración Pública, podrá servirse de los procedimientos de recuperación posesoria y desahucio administrativo previstos en la legislación en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. El procedimiento de recuperación posesoria podrá utilizarse en caso de finalización del contrato habilitante para su disfrute u ocupación ilegal de la vivienda.

3. El procedimiento de desahucio administrativo podrá utilizarse en caso de falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de la vivienda.

4. El órgano competente para el ejercicio de estos procedimientos será la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO VIII

INSPECCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

CAPÍTULO I

INSPECCIÓN DE VIVIENDA

Artículo 171.— *Competencias.*

1. Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Inspección de vivienda, la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

2. La Inspección de vivienda también será competente para la comprobación del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En el caso de que la competencia en materia sancionadora, de acuerdo con esta Ley, le corresponda a otra administración diferente de la autonómica, la Inspección de vivienda procederá a elevar los resultados de su investigación a la administración pública o entidad de Derecho público que corresponda.

Artículo 172.— *Facultades de los inspectores de vivienda.*

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, por lo que sus actos de inspección gozarán de la presunción de veracidad, salvo prueba en contrario, pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales, y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

3. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo consentimiento del afectado. En los casos en que se haya de recabar la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de forma precisa la vivienda, o inmueble, que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

4. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado, de cualquier persona física o jurídica, pública o privada, para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora, así como el examen de las dependencias, dentro del marco señalado de inviolabilidad del domicilio.

Artículo 173.— *Obligación de información y colaboración.*

1. Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, así como los fondos privados sin personalidad jurídica, estarán obligadas a proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y en su normativa de desarrollo.

2. Las Administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, la residencia, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como, específicamente, para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, están obligadas a facilitar al Departamento competente en materia de vivienda los datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la existencia de posibles infracciones y, de forma específica, la ocupación de las viviendas que recabe éste.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles, a la gestión de arrendamientos, u otras fórmulas de tenencia de la vivienda, así como, a la intermediación en el sector inmobiliario, están obligados a proporcionar los datos relativos a las condiciones de la transmisión, o del alquiler de las viviendas.

5. Las personas, físicas y jurídicas, que intervengan en la contratación de préstamos concedidos con destino a la vivienda, bien para su adquisición, rehabilitación, mejora o cualquier otra inversión en la vivienda, también estarán obligadas a proporcionar la documentación que forme parte del expediente de dicho contrato de préstamo.

6. La información requerida será facilitada en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación del requerimiento. Este plazo se podrá ampliar por el inspector cuando, de forma razonada, se aprecie, de oficio o a instancia de parte, que el plazo de quince días hábiles resulta de difícil o imposible cumplimiento.

7. Los titulares de las viviendas y los ocupantes de las mismas tienen el deber de colaboración con los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma cuando la naturaleza de los hechos investigados lo haga imprescindible, y se cumplan los requisitos procesales exigibles, incluida la autorización judicial para poder entrar en un domicilio.

8. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido esta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere los apartados anteriores.

c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

d) La negativa a remitir la información acerca de los consumos de la vivienda.

Artículo 174.— *Incoación de diligencias.*

1. Las actuaciones de la Inspección de vivienda se iniciarán siempre de oficio, con independencia de que se haya presentado denuncia.

2. En el caso de denuncia, la Inspección de vivienda notificará al denunciante cuál ha sido su propuesta de actuación, en el caso, de que el denunciante lo haya solicitado explícitamente o haya requerido la apertura de un procedimiento sancionador. Al denunciante se le aplicarán las mismas medidas de protección que están previstas en esta Ley para el procedimiento sancionador.

3. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.

4. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, se podrá adoptar el acuerdo pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la propuesta de medidas de protección de la legalidad, la proposición de la adopción de las medidas provisionales que, en su caso, se estimen oportunas y la propuesta de incoación del procedimiento sancionador.

Artículo 175.— *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda en el ejercicio de la actividad inspectora tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. El acta será firmada por las personas presentes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se dejará constancia de ello en el acta.

4. Una copia del acta se entregará al interesado. La entrega se podrá realizar por el inspector que la haya levantado y, en caso de negativa del interesado a recibirla, se levantará diligencia por el inspector y se dará por realizada la notificación.

5. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 176.— *Funciones de los inspectores de vivienda.*

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, en casos de urgencia inaplazable.

c) La propuesta de adopción de medidas definitivas, incluidas las de protección y restauración de la legalidad, cuando no sea procedente la iniciación de un procedimiento sancionador.

d) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

e) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

f) La investigación y comprobación del cumplimiento de la obligación del depósito de las fianzas.

g) La colaboración con las unidades gestoras de subvenciones y ayudas públicas en materia de vivienda para la comprobación del mantenimiento de los requisitos determinantes para el pago de la subvención. A tal efecto, esta colaboración se deberá concretar en el correspondiente Plan de Inspección de Vivienda. También podrán realizarse comprobaciones concretas que sean solicitadas por las unidades gestoras citadas, siempre y cuando su excepcionalidad sea debidamente motivada.

2. El ejercicio de las funciones inspectoras no supondrá la extinción de las obligaciones que corresponden a los interesados conforme a la legislación vigente.

Artículo 177.— *Obligación de comparecencia.*

Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas están obligadas a comparecer a requerimiento de la Inspección de vivienda.

Artículo 178.— *Protección de Datos de carácter personal.*

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar a la Inspección de Vivienda en el ejercicio de sus funciones, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa europea y española de protección de datos de carácter personal.

Artículo 179.— *Planificación y programación.*

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 180.— *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda.

2. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de éstas que deban realizarse.

3. El Plan de Inspección se publicará en el *Boletín Oficial de Aragón,* sin perjuicio de que su ejecución posea carácter reservado para garantizar la eficacia de la investigación de los hechos por parte de los inspectores de vivienda.

4. El Plan tendrá una vigencia anual como mínimo, pudiendo establecerse una mayor, de acuerdo con los criterios de una correcta planificación.

CAPÍTULO II

Inspección de viviendas desocupadas

Artículo 181.— *Indicios de desocupación o de incumplimiento de la obligación de destinar una vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.*

1. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda desocupada o que no se está destinando a domicilio habitual y permanente por parte del adjudicatario, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada del titular u ocupante de la vivienda a facilitar comprobaciones del Departamento competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

2. A efectos del consumo de suministros se tendrá en cuenta la media habitual por vivienda y año que resulte de los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en la localidad de referencia. En defecto de tales datos podrán utilizarse los valores señalados en los apartados siguientes, que podrán ser objeto de modificación o actualización mediante Orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

3. El consumo de agua que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permite considerar como desocupada la vivienda, será el siguiente:

— 1 persona: inferior a 1 m^3/mes.
— 2 personas: inferior a 1,50 m^3/mes.
— 3 personas: inferior a 2 m^3/mes.
— *4 personas o más: inferior a 2,50 m^3/mes.*

4. El consumo de electricidad que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permita considerar como desocupada la vivienda, será el siguiente:

— 1 persona: inferior a 60 kWh/mes.
— 2 personas: inferior a 70 kWh/mes.
— 3 personas: inferior a 80 kWh/mes.
— *4 personas o más: inferior a 90 kWh/mes.*

Artículo 182.— *Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas desocupadas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración Autonómica, a requerimiento de ésta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de desocupación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no ocupación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección.

Artículo 183.— *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Las compañías suministradoras de servicios, cuando así sea requerido por la Inspección de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que ésta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última.

A este fin, la petición de la Administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 184.— *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.*

Los Ayuntamientos, a requerimiento de la Inspección de vivienda, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, y en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, remitirán la información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 185.— *Instrucción de expedientes en materia de vivienda desocupada.*

1. Las comunicaciones a que se refiere el presente Capítulo habrán de ser remitidas a la Inspección de vivienda en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la recepción de la petición de información. Este plazo se podrá ampliar por el inspector cuando, de forma razonada, se aprecie, de oficio o a instancia de parte, que el plazo de quince días hábiles resulta de difícil o imposible cumplimiento.

2. En caso de que, de la documentación y alegaciones presentadas por los interesados, se derive el hecho de que la vivienda está correctamente ocupada, se dictará acuerdo de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento de inspección.

3. Si no se presentasen alegaciones ni documentación, o si las alegaciones y documentos aportados por los interesados, no fuesen acreditativos de la correcta ocupación de la vivienda, se continuarán las actuaciones inspectoras.

Artículo 186.— *Propuesta de resolución.*

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado.

CAPÍTULO III

INSPECCIÓN DE FIANZAS DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y OTROS CONTRATOS

Artículo 187.— *Competencia.*

La comprobación e investigación del cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley en materia de fianzas corresponderán a la Inspección de vivienda.

Artículo 188.— *Deber de colaboración.*

1. Los sujetos obligados al depósito de las fianzas, así como los arrendatarios o subarrendatarios, deberán colaborar en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.

2. En particular, los sujetos acogidos al régimen concertado vendrán obligados a facilitar cuantas comprobaciones en su contabilidad sean pertinentes en lo que afecte al exacto cumplimiento de esta Ley.

Artículo 189.— *Actas de inspección.*

1. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones, se extenderá acta de comprobado y conforme.

2. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta Ley, los servicios de inspección de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio del derecho de recurso potestativo de reposición o reclamación económico-administrativa, acepta regularizar su situación en los términos propuestos.

3. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se abrirá el oportuno expediente para la resolución que proceda.

4. En el supuesto de que el contrato de arrendamiento no se encontrase vigente en el momento de formular la propuesta de regularización, se extenderá acta recogiendo dicha circunstancia.

CAPÍTULO IV
Protección de la legalidad

Artículo 190.— *Protección de la legalidad.*

1. Con independencia de las sanciones correspondientes, la Administración adoptará las medidas oportunas para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado, la exigencia de las responsabilidades civiles, penales o disciplinarias a que pudiere haber lugar y, en su caso, las pertinentes para la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios.

2. La Inspección de vivienda solo podrá proponer medidas definitivas de restauración de la legalidad cuando no sea procedente la iniciación de un procedimiento sancionador, sin perjuicio de la propuesta de adopción de las medidas que procedan en función de la valoración del riesgo sobre el que se actúa.

Artículo 191.— *Medidas provisionales.*

1. Iniciado el procedimiento correspondiente, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad.

2. Antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionales que resulten necesarias y proporcionadas. Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.

Dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas. En todo caso se extinguirán cuando surta efectos la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.

3. De acuerdo con lo previsto en los dos apartados anteriores, podrán acordarse las siguientes medidas provisionales, en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil:

a) Suspensión temporal de actividades.

b) Prestación de fianzas.

c) Retirada o intervención de bienes productivos o suspensión temporal de servicios por razones de sanidad, higiene o seguridad, el cierre temporal del establecimiento por estas u otras causas previstas en la normativa reguladora aplicable.

d) Embargo preventivo de bienes, rentas y cosas fungibles computables en metálico por aplicación de precios ciertos.

e) El depósito, retención o inmovilización de cosa mueble.

f) La intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretenda.

g) Consignación o constitución de depósito de las cantidades que se reclamen.

h) La retención de ingresos a cuenta que deban abonar las Administraciones públicas.

i) La paralización de las obras.

j) La retirada de los materiales y/ o maquinaria de las obras.

k) El precintado del local u obra.

l) Suspensión de la tramitación de procedimientos administrativos relacionados con el objeto del procedimiento sancionador o de la comprobación de los hechos que pudieran constituir infracción administrativa tipificada en esta Ley.

m) Aquellas otras medidas que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

Artículo 192.— *Alcance de las medidas provisionales.*

1. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.

2. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

3. Las medidas provisionales serán notificadas al interesado y no estarán sometidas a procedimiento contradictorio, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan,

Artículo 193.— *Legalización de actuaciones, omisiones o usos.*

1. Cuando una actuación, omisión o uso realizado por el presunto infractor fuese susceptible de legalización, el órgano competente requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, solicite la autorización pertinente o su modificación. En caso de no proceder la legalización el órgano competente podrá adoptar las medidas que procedan para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

2. En el supuesto de actuaciones, omisiones o usos concluidos que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, hayan sido realizados sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con

autorización, sea esta ilegal, el órgano competente podrá adoptar las medidas definitivas de restauración del orden jurídico perturbado, siempre que no haya transcurrido un plazo de caducidad de diez años.

3. Cuando las actuaciones, omisiones o usos cometidas por el presunto infractor contasen con autorización y fuere ésta ilegal, el órgano competente dispondrá la suspensión de sus efectos, si estuviesen en curso de ejecución, o la revisión del acto administrativo que la sustente.

Artículo 194.— *Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.*

Para la efectividad de las medidas adoptadas conforme a los artículos anteriores, el órgano competente interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la fuerza pública. Finalizado el plazo determinado por la Administración para la ejecución de las medidas adoptadas sin que el interesado la haya llevado a efecto, se procederá a su ejecución forzosa, de acuerdo con las medidas establecidas en el artículo 215.

TÍTULO IX
RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I
RESPONSABILIDAD

Artículo 195.— *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por los hechos tipificados en esta Ley como infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa.

2. Las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora.

3. Cuando el cumplimiento de una obligación corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

4. Cuando las personas o entidades promotoras responsables hayan adquirido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción, serán responsables solidariamente con las personas o entidades que transmitieron dichos terrenos. Sin embargo, en el caso de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, serán responsables sus respectivas entidades gestoras. En estos supuestos, se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso establecido en el artículo 209 de esta Ley.

5. Asimismo serán responsables los gestores de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, además de en los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando hayan actuado en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la correspondiente entidad o, en todo caso, sin estar habilitados para ello. Serán también responsables dichos gestores cuando transmitan a las entidades cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.

6. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán solidariamente el coste de las medidas de reparación de la legalidad vulnerada y del beneficio derivado de la comisión de la infracción, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

7. La responsabilidad administrativa derivada de esta Ley se exigirá sin perjuicio de la responsabilidad civil que pueda existir de acuerdo con las normas de derecho civil, especialmente las contenidas en la Ley de Ordenación de la Edificación respecto a los defectos constructivos. En el caso de que se estén realizando actuaciones penales en el ámbito jurisdiccional, y el instructor aprecie identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se deberá suspender el procedimiento hasta que se resuelva el procedimiento penal. Si son actuaciones dentro del orden jurisdiccional civil, el instructor deberá ponderar si se suspende el procedimiento sancionador, lo que deberá realizarse de forma motivada, en tanto en cuanto aprecie que pueden darse contradicciones significativas entre el pronunciamiento civil y el administrativo sancionador, siendo la regla general la de la continuar con el procedimiento sancionador. Durante el tiempo de suspensión se entenderá interrumpido tanto el plazo de prescripción de la infracción como el de caducidad del procedimiento.

Artículo 196.— *Circunstancias agravantes de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad por las infracciones cometidas, las siguientes:

a) La utilización de cualquier tipo de violencia o forma de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de esta Ley, o mediante soborno.

b) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.

c) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

d) No cumplir las medidas provisionales o definitivas adoptadas por cualquiera de los órganos competentes en la materia.

e) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

f) El realizarla sin contar con proyecto y dirección de técnico competente, cuando sean preceptivos, con riesgo para la vida de las personas o para bienes de tercero.

g) Ser titular de poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción de comunidades de bienes o cooperativas de viviendas protegidas sin ser cooperativista o comunero.

2. Las circunstancias citadas en este apartado no serán tenidas en consideración en el momento de proceder a la graduación de la sanción cuando su concurrencia haya sido necesaria para tipificar la conducta

Artículo 197.— *Circunstancias atenuantes de la responsabilidad.*

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores las siguientes:

a) El no haber tenido intención de causar daño a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado.

c) El cumplimiento voluntario de las medidas provisionales o definitivas adoptadas.

d) El cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños y restauración de la legalidad.

Artículo 198.— *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad las siguientes:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido por la persona infractora o por terceros.

c) El grado de participación en la comisión de la infracción.

d) La repercusión social de los hechos.

e) El mayor o menor perjuicio causado.

f) La buena o mala fe del infractor.

g) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

h) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

i) La naturaleza de los perjuicios causados.

CAPÍTULO II

Infracciones y Sanciones

Artículo 199.— *Principios generales.*

1. Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o culposas, que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

2. Sólo podrán ser sancionadas las infracciones consumadas.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 200.— *Infracciones administrativas leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves:

1.ª El incumplimiento de la obligación de suministrar la información solicitada por el sistema público de información.

2.ª La omisión de la información general relativa a la transmisión o arrendamiento de vivienda.

3.ª La omisión de la información relativa a préstamos hipotecarios o a cualquier otro sistema de financiación de la vivienda. Asimismo, la falta de la información básica que deben contener las comunicaciones comerciales cuando se refieran a tipos de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo.

4.ª La negativa a identificarse por parte de las personas empleadas de las empresas prestamistas.

5.ª No facilitar al adquirente de cualquier derecho sobre una vivienda el borrador definitivo del contrato con una antelación de, al menos, quince días antes de proceder a su aceptación o rechazo.

6.ª La omisión de la declaración de titularidad de una vivienda por parte de las entidades y propietarios obligados a efectuarla. Cuando sean varias las viviendas cuya titularidad no haya sido declarada se impondrá una sanción por cada una de las omitidas.

7.ª No aportar la documentación que permita conocer los datos económicos relativos a las deudas contraídas, y los negocios jurídicos de los que traen causa, relativos a las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda.

8.ª El incumplimiento por el promotor o propietario del deber de facilitar a los adquirentes, inquilinos o quienes ocupen las viviendas protegidas en régimen de acceso diferido a la propiedad la documentación exigible.

9.ª La inexistencia de la placa exigible en los inmuebles resultantes de la ejecución de actuaciones protegidas.

10.ª El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas sociales cuando no haya mediado requerimiento.

11.ª Facilitar la ocupación u ocupar las viviendas sociales antes de que se cumplan los requisitos establecidos para ello, salvo que sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

12.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.

13.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

14.ª El incumplimiento injustificado por las empresas suministradoras de sus obligaciones de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten definitivamente los suministros o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

15.ª No incluir en los contratos relacionados con las viviendas protegidas las cláusulas de inserción obligatoria.

16.ª No atender a los requerimientos de datos para el Registro de Vivienda Protegida.

17.ª El incumplimiento del deber de colaboración con la Inspección de vivienda cuando no constituya infracción grave.

Artículo 201.— *Infracciones administrativas graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves:

1.ª La omisión de la información general relativa a la transmisión o arrendamiento de vivienda, cuando se haya producido un daño económicamente evaluable.

2.ª La omisión de la información relativa a préstamos hipotecarios o a cualquier otro sistema de financiación de la vivienda, cuando se haya producido un daño económicamente evaluable.

3.ª No facilitar a los interesados una copia del proyecto de escritura pública al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización.

4.ª No aceptar por parte de las empresas prestamistas y los servicios de intermediación la notaría propuesta por los interesados para la formalización de la documentación pertinente.

5.ª El incumplimiento de la función social de la vivienda.

6.ª La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen concertado de fianzas.

7.ª El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda.

8.ª El incumplimiento de manera general del deber de colaboración que impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a depositar la fianza por arrendamiento.

9.ª La falta de actualización del importe de la fianza por arrendamiento depositada, cuando corresponda.

10.ª La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen concertado de fianzas.

11.ª Falsear los datos acreditativos de la extinción del contrato de arrendamiento, cuando se solicite la devolución del depósito de la fianza.

12.ª El incumplimiento por el propietario de las normas o plazos sobre cesión de viviendas, salvo que constituya infracción muy grave.

13.ª La negativa a someterse a los procedimientos de mediación cuando sean de obligado cumplimiento.

14.ª La falta de presentación de la declaración de titularidad de las viviendas por parte de las entidades y propietarios obligados a ello.

15.ª El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas sociales habiendo sido requerido para ello.

16.ª Destinar las viviendas sociales a usos distintos del de domicilio habitual y permanente sin disponer de autorización.

17.ª La utilización de más de una vivienda social sin la pertinente autorización administrativa.

18.ª Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda social

19.ª No desocupar las viviendas sociales cuando proceda habiendo sido requerido para ello

20ª) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas sociales a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.

21.ª No comunicar a la Administración los listados de adjudicatarios de vivienda cuando así proceda conforme a esta Ley.

22.ª Falsear los datos en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras de urbanización o edificación de vivienda protegida.

23.ª Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas sin previa resolución administrativa que comporte el carácter definitivo de la adjudicación.

24.ª Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a la vivienda a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.

25.ª La realización de cualquier negocio jurídico en materia de vivienda protegida sin contar con las autorizaciones o visados correspondientes, cuando no se cumplan con los requisitos establecidos legalmente para su obtención.

26.ª No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en el plazo legalmente establecido desde su entrega o, de manera sobrevenida, por período superior a seis meses, salvo que exista autorización administrativa para ello y esté dentro del plazo concedido.

27.ª El incumplimiento de las comprobaciones que deben efectuar las entidades financieras como depositarios de las cantidades percibidas a cuenta por los promotores y gestores de vivienda protegida.

28.ª La publicidad engañosa sobre vivienda realizada por cualquiera de los posibles intervinientes en la transmisión o cesión de uso, incluidos intermediarios comerciales. Se entenderá como tal, en todo caso, la oferta de venta, arrendamiento o adjudicación de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley por precio, renta o coste superiores a los legalmente establecidos, o que falsee u omita la condición de vivienda social en sus pormenores.

29.ª Incumplir los principios o trámites esenciales en la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada que no corresponda a la Administración.

30.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

31.ª El incumplimiento de las condiciones señaladas en las resoluciones de calificación provisional o definitiva de actuación protegida, salvo que sea constitutivo de infracción muy grave.

32.ª La realización de cualesquiera obras que modifiquen o no se encuentren previstas en el proyecto aprobado, previas o posteriores a la calificación definitiva de protección, sin autorización previa del órgano competente cuando sea preceptiva.

33.ª La alteración del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación definitiva de protección, sin tener autorización para ello.

34.ª La celebración de contratos o la percepción de cualquier cantidad que exceda de la renta máxima y no esté autorizada conforme a la normativa vigente en el arrendamiento de viviendas protegidas.

35.ª Actualizar la cuantía a abonar por el arrendatario o usuario de la vivienda protegida por encima de lo permitido en esta Ley.

36.ª La realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de una vivienda protegida sin la correspondiente autorización administrativa.

37.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo exigible, salvo que constituya infracción muy grave.

38.ª Falsear los datos para obtener financiación cualificada.

39.ª La infracción del régimen de uso o disposición de los inmuebles no sujetos a protección resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

40.ª Incumplir la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas o sus anejos en escritura pública.

41.ª Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación de vivienda protegida, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.

42.ª Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de Vivienda Protegida de Aragón.

43.ª La falta de autorización del modelo de contrato en las adjudicaciones de vivienda protegida.

44.ª La formalización de contratos de adjudicación de vivienda protegida en modelos que no se ajusten al autorizado.

45.ª La percepción de cuantías a cuenta del precio por los promotores o gestores de vivienda sin contar con autorización para ello.

46.ª La obstrucción de la labor de la inspección de vivienda en ejercicio de sus funciones.

47.ª El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, cuando no constituya infracción muy grave.

Artículo 202.— *Infracciones administrativas muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves:

1.ª La publicidad engañosa o el falseamiento de datos referidos a la oferta de préstamos hipotecarios y otros instrumentos de financiación de vivienda.

2.ª Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

3.ª Cualesquiera acciones u omisiones por parte de promotores o constructores de vivienda social que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos cuando afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.

4.ª Dar un destino al suelo urbanizado cedido por cualquier título por la Administración pública distinto al determinado en el acuerdo de cesión o en la normativa que la regule.

5.ª La celebración de contratos o la percepción de cualquier sobreprecio, prima, cantidad prohibida o que exceda de las máximas establecidas conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

6.ª La gestión de las comunidades de bienes, las cooperativas de viviendas o de entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que genere sobrecoste para los comuneros, cooperativistas, socios o partícipes con respecto a los costes máximos y en los supuestos de responsabilidad de los gestores establecidos conforme a esta Ley.

7.ª La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al valor determinado conforme a esta Ley.

8.ª La transmisión de viviendas protegidas sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos y por precio superior al máximo legalmente exigible.

9.ª El incumplimiento de la normativa técnica de edificación para las diferentes modalidades de vivienda social.

10.ª La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra y tanteo y retracto cuando se consume la transmisión superando el precio máximo legalmente exigible.

11.ª El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.

Artículo 203.— *Competencias municipales sobre infracciones y sanciones en materia de calidad en la edificación.*

1. El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad impuestas a las viviendas o alojamientos de uso residencial ya existentes que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a esta Ley constituirá una infracción grave que será sancionada con multa de 1.501 a 15.000 euros.

2. El incumplimiento de la obligación de elaborar el Informe de Evaluación del Edificio o la no presentación del mismo en el Ayuntamiento correspondiente constituirá una infracción leve que será sancionada con multa de 150 a 1.500 euros.

3. La falta de subsanación de las deficiencias observadas en el Informe de Evaluación del Edificio en el plazo establecido para ello constituirá una infracción grave que será sancionada con multa de 1.501 a 15.000 euros.

4. Los órganos competentes para la incoación de los procedimientos y la imposición de las sanciones a las que se refieren los apartados anteriores serán determinados por el órgano de gobierno de cada municipio.

Artículo 204.— *Concurrencia de infracciones.*

1. A los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, en su mitad superior

3. La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión se considerará infracción continuada, aplicándose la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, en su mitad superior.

Artículo 205.— *Tipificación e individualidad de sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley, acreditada la culpabilidad y previa instrucción del oportuno expediente administrativo, serán objeto de sanción administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves, con multa de 150 a 1.500 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 1.501 a 15.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 a 150.000 euros.

Las infracciones tipificadas como graves en el artículo 201, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º se sancionarán con multas de 301 a 3.000 euros. La comisión de tres infracciones graves en el plazo de cinco años relacionadas con el régimen concertado de fianzas se sancionará con la exclusión de dicho régimen.

4. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas establecidas en este artículo.

Artículo 206.— *Graduación de sanciones.*

1. En la imposición de sanciones se deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción, justificándola en atención a las circunstancias modificativas de la responsabilidad que concurran.

2. Cuando en el hecho concurra una circunstancia agravante, se impondrá la sanción en su tercer cuarto.

3. Cuando en el hecho concurran varias circunstancias agravantes, se impondrá la sanción en su último cuarto.

4. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias atenuantes, la cuantía de la multa no podrá superar el primer cuarto de la sanción prevista en esta Ley.

5. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

6. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su segundo cuarto.

7. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurra la atenuante muy cualificada de cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

8. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 207.— *Reconocimiento de la responsabilidad.*

1. Cuando un denunciante haya participado en la comisión de una infracción que suponga un perjuicio para la Administración y existan otros infractores, el órgano competente para resolver el procedimiento deberá eximir al denunciante del pago de la multa que le correspondería u otro tipo de sanción de carácter no pecuniario, cuando sea el primero en aportar elementos de prueba que permitan iniciar el procedimiento o comprobar la infracción, siempre y cuando en el momento de aportarse aquellos no se disponga de elementos suficientes para ordenar la misma y se repare el perjuicio causado.

2. Asimismo, el órgano competente para resolver deberá reducir el importe del pago de la multa que le correspondería o, en su caso, la sanción de carácter no pecuniario, cuando no cumpliéndose alguna de las condiciones anteriores, el denunciante facilite elementos de prueba que aporten un valor añadido significativo respecto de aquellos de los que se disponga.

3. En los supuestos contemplados en los apartados anteriores será necesario que el denunciante cese en la participación de la infracción y no haya destruido elementos de prueba relacionados con el objeto de la denuncia.

Artículo 208.— *Afectación de las sanciones.*

Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones u otras medidas, deberán afectarse a las políticas públicas de suelo y vivienda, salvo las derivadas del reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta a los que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 209.— *Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.*

1. Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles y de las responsabilidades de cualquier orden en que pudieran haber incurrido, quienes hayan adquirido o arrendado viviendas protegidas por precios o rentas superiores a los legalmente aplicables en cada caso, podrán dirigirse a la Administración de la Comunidad Autónoma a fin de que, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, en su caso, en el marco del mismo, exija del gestor de la comunidad de bienes, cooperativa o entidad o persona jurídica cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando pudiera resultar responsable por la comisión de infracciones tipificadas en esta Ley, de la persona vendedora o de la arrendadora el reintegro, en concepto de beneficio ilegalmente obtenido, del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos, que serán reembolsados a la persona comunera, cooperativista, compradora o arrendadora que sea denunciante. A tal efecto, el ingreso del sobreprecio se realizará mediante depósito en la Administración de la Comunidad Autónoma, que procederá a entregarlo a las personas designadas en la resolución que haya puesto fin al procedimiento sancionador. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá utilizar la vía de apremio si fuere necesario.

2. El reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta que se declare en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador tendrá la consideración de una obligación de hacer para el infractor y su incumplimiento dará lugar a que pueda procederse por parte de la Administración, previa liquidación provisional y realización del correspondiente importe, a su ejecución subsidiaria.

3. El sobreprecio tendrá el carácter de ingreso de derecho público y será exigido de conformidad con el procedimiento de apremio sobre el patrimonio y de recaudación de los ingresos de derecho público.

CAPÍTULO III

Procedimiento sancionador

Artículo 210.— *Competencia para incoar procedimientos y sancionar.*

1. La competencia para incoar los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ley corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley son los siguientes:

a) La persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones muy graves.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones leves y graves.

3. Los órganos competentes para la imposición de sanciones en el caso de las infracciones previstas en esta Ley en el artículo 51, sobre las obligaciones de la información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios, serán los previsto en el apartado precedente de este mismo artículo, si bien, en el caso de los contratos de crédito inmobiliario, la competencia se determinará en la forma prevista en el artículo 48 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de tal manera que, en el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, para las sanciones muy graves el órgano competente será la

persona titular del Departamento, y para las graves y leves, la persona titular de la Dirección General, que tengan atribuidas las competencias en materia de vivienda.

4. En los casos previstos en el artículo 203 de esta Ley, en que la competencia se atribuye al municipio, los órganos competentes para la incoación de los procedimientos y la imposición de las sanciones serán determinados de acuerdo con las normas generales en materia de entidades locales y las propias del municipio.

Artículo 211.— *Acuerdo de iniciación en los procedimientos sancionadores.*

1. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto, y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al inculpado.

2. Asimismo, la incoación se comunicará al denunciante, cuando, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo, este tenga la condición de interesado o haya solicitado explícitamente la apertura de un procedimiento sancionador.

3. La presentación de una denuncia no confiere, por si sola, la condición de interesado en el procedimiento.

4. Cuando el denunciante invoque un perjuicio en el patrimonio de las Administraciones públicas la no iniciación del procedimiento deberá ser motivada y se notificará a los denunciantes la decisión de si se ha iniciado o no el procedimiento.

Artículo 212.— *Protección de la identidad de los denunciantes.*

1. En el supuesto de que haya existido una denuncia previa a la iniciación del procedimiento sancionador, la identidad del denunciante no podrá ser revelada por el instructor del procedimiento. Tampoco serán revelados todos aquellos datos que puedan suponer la identificación del denunciante.

2. La protección de la identidad del denunciante, prevista en el apartado anterior, quedará sin efecto en el caso en que el instructor aprecie que su desconocimiento podría vulnerar la defensa del presunto infractor. Esta apreciación podrá realizarse de oficio o a solicitud de parte, y su resolución por el instructor deberá ser adecuadamente motivada.

3. Una vez terminado el procedimiento sancionador, la protección del denunciante será la misma que la señalada en los apartados anteriores. En este caso, será el órgano competente para resolver el que tendrá que pronunciarse, a solicitud de parte, sobre el levantamiento de la citada protección, lo que sucederá únicamente en el caso de que pueda verse comprometida la tutela judicial efectiva del sancionado.

4. En todo caso, la identidad del denunciante será revelada en el caso que así lo indique el órgano judicial competente. Asimismo, en la remisión del envío del expediente administrativo al órgano judicial competente, en el caso de que se haya abierto un procedimiento judicial, no se ocultarán los datos de los denunciantes, aplicándose, a partir de ese momento, las normas procesales a tal efecto.

Artículo 213.— *Terminación de los procedimientos sancionadores.*

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se resolverá el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En los dos supuestos anteriores, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará una reducción del 20 % sobre el importe de la sanción propuesta para cada uno de los supuestos, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento.

Sin embargo, en el caso previsto en el apartado 2 del artículo 189 de esta Ley, la reducción por reconocimiento de responsabilidad será del 25% para el supuesto de que el interesado acepte regularizar su situación, a la que se podrá sumar otra reducción del 20% si se produce el pago voluntario antes de la resolución del procedimiento sancionador.

4. En el caso de no haberse producido alguna de las reducciones contempladas anteriormente, el pago de la sanción dentro del plazo establecido podrá dar lugar a una reducción del 30 % de la multa impuesta, sin perjuicio de la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

5. La efectividad de las reducciones contempladas en los apartados anteriores estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 214.— *Medidas cautelares en la resolución de los procedimientos sancionadores.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento será ejecutiva cuando no quepa contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en la misma las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

2. Cuando la resolución sea ejecutiva, se podrá suspender cautelarmente, si el interesado manifiesta a la Administración su intención de interponer recurso contencioso-administrativo contra la resolución firme en vía administrativa. Dicha suspensión cautelar finalizará cuando:

a) Haya transcurrido el plazo legalmente previsto sin que el interesado haya interpuesto recurso contencioso administrativo.

b) Habiendo el interesado interpuesto recurso contencioso-administrativo:

1.º No se haya solicitado en el mismo trámite la suspensión cautelar de la resolución impugnada.

2.º El órgano judicial se pronuncie sobre la suspensión cautelar solicitada, en los términos previstos en ella.

CAPÍTULO IV
Ejecución

Artículo 215.— *Ejecución forzosa.*

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, la imposición de multas coercitivas, la ejecución subsidiaria, o la compulsión sobre las personas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando las resoluciones recaídas en el expediente acuerden la imposición de una o varias multas y no sean abonadas en periodo voluntario o cuando se trate de la obligación de reintegrar cantidades indebidamente percibidas y el obligado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Igualmente será aplicable esta vía cuando la resolución que ponga fin al procedimiento haya ordenado la devolución del sobreprecio o sobrerrenta.

b) Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas e independientes de las sanciones que pudieran imponerse como consecuencia del expediente sancionador y compatible con estas, en los siguientes casos:

1.º Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.

2.º Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.

3.º Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda, y de hasta mil doscientos euros las sucesivas, en número no superior a diez. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de ejecutar obras, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el 20% del valor estimado de las mismas. El importe de las obras constituirá el límite económico del total de las multas coercitivas que puedan imponerse.

c) Procederá la ejecución subsidiaria, con carácter excepcional, en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se haya incumplido una obligación de hacer y exista riesgo para la integridad física de las personas.

2.º En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 194 de esta Ley, previa liquidación provisional y realización de las cantidades correspondientes.

d) Procederá la compulsión sobre las personas cuando un acto administrativo imponga una obligación personalísima de no hacer o soportar, en los casos y con los requisitos establecidos en las leyes.

2. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar el número y cuantía de las multas coercitivas establecidas en este artículo.

Artículo 216.— *Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.*

1. La imposición de sanciones como consecuencia del incumplimiento de la función social de la vivienda, prevista como infracción grave en el artículo 201.5.ª, podrá dar lugar a la expropiación de la vivienda, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de la vivienda, en su caso.

2. También podrá tener lugar la expropiación cuando habiéndose impuesto al infractor la totalidad de las multas coercitivas establecidas en esta Ley, el sujeto responsable no haya cumplido con la obligación de pagarlas.

3. Asimismo, la imposición de sanciones como consecuencia de las infracciones graves tipificadas como 15.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª y 19.ª, en el artículo 201, podrá dar lugar al desahucio o la pérdida del derecho de uso, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de la vivienda, en su caso.

4. Tanto la expropiación como el desahucio y la pérdida del derecho de uso se realizarán conforme a la legislación prevista para estos casos.

5. Los supuestos contemplados en los apartados anteriores podrán conllevar la pérdida de los beneficios, ayudas o subvenciones públicas que se disfrutasen o se hayan disfrutado por el infractor y a la prohibición de obtenerlos de nuevo, de acuerdo con la normativa general de subvenciones.

CAPÍTULO V
Prescripción y caducidad

Artículo 217.— *Prescripción de infracciones.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de tres años, y para las muy graves, de seis años.

2. El plazo comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse

el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

4. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

Artículo 218.— *Interrupción de la prescripción de las infracciones.*

1. La entrega de copia del acta levantada en el curso de la actividad de inspección a alguna de las personas presentes, debidamente identificada, en el lugar en que ésta se realice o la negativa de las personas presentes en el lugar de la inspección a recibir la copia de la misma, a identificarse o a ambas cosas, surtirán el efecto de interrumpir la prescripción de las posibles infracciones, lo que se hará constar expresamente en el acta, y el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en el plazo máximo de un año si la Administración pública competente para ello es la misma que realizó la inspección o en el de dieciocho meses si son Administraciones distintas.

2. El conocimiento por el presunto responsable del ejercicio de las funciones inspectoras acerca de los hechos constitutivos de la infracción también producirá los efectos de interrumpir la prescripción de esta, siempre que el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en los plazos establecidos en el apartado anterior.

3. Se presumirá que el interesado tiene conocimiento de las actuaciones de la Inspección de Vivienda cuando haya rehusado la notificación o no haya podido realizarse de acuerdo con lo establecido en la Ley reguladora del procedimiento administrativo.

4. También interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

Artículo 219.— *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas prescriben en el plazo de un año para las leves, tres años para las graves y cuatro años para las muy graves.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

3. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso.

Artículo 220.— *Interrupción de la prescripción de las sanciones.*

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Artículo 221.— *Caducidad del procedimiento.*

1. El plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha de su iniciación.

2. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se dictase y notificase la resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se procederá al archivo de las actuaciones. Para computar el plazo máximo para resolver y notificar, deberán tenerse en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados o por la suspensión del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

3. Cuando en cualquier estado del procedimiento hubiere de repetirse el intento de notificación personal o proceder a la notificación mediante anuncios en el *Boletín Oficial del Estado* por causa imputable a los interesados, se suspenderá el cómputo del plazo para resolver desde que se produzca el primer intento de notificación personal hasta que quede acreditada la práctica de la misma.

4. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

5. En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

6. Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

Disposición adicional primera.— *Integración de registros.*

1. Los registros contemplados en esta Ley ofrecerán su información de acuerdo con la legislación vigente aplicable al efecto.

2. Por Decreto del Gobierno de Aragón se regulará la integración de los distintos registros en materia de vivienda.

Disposición adicional segunda.— *Requisitos funcionales de calidad, accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. Los requisitos funcionales de calidad y accesibilidad previstos en los artículos 108 y 99 serán exigibles desde la entrada en vigor del reglamento relativo a esta materia que desarrolle la Ley.

2. No obstante, en el caso de que estos requisitos se incorporen en una norma estatal o en una de la Unión Europea que sea directamente aplicable sin necesidad de trasposición al derecho interno, y dichas normas determinen su aplicación con anterioridad a la aprobación del reglamento que desarrolle esta Ley en esta materia, los citados requisitos serán aplicables en los plazos previstos por dichas normas.

Disposición adicional tercera.— *Habitabilidad, inhabitabilidad e infravivienda.*

1. Mientras no se apruebe la norma reglamentaria que desarrolle las normas sobre la calidad de las viviendas, incluida la habitabilidad y las características que han de reunir, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones estatales de aplicación obligatoria, desde la entrada en vigor de esta Ley no se podrán autorizar proyectos edificatorios que contemplen viviendas con superficies útiles inferiores a los 40 metros cuadrados, salvo en el caso de alojamientos alternativos.

2. A salvo lo dispuesto en el apartado anterior, las consecuencias previstas en el apartado 4 del artículo 113, en caso de inhabitabilidad de las viviendas y alojamientos, serán aplicables desde la entrada en vigor del reglamento relativo a esta materia que desarrolle la Ley.

Disposición adicional cuarta.— *Alojamientos de trabajadores agropecuarios temporales.*

1. Mientras no se desarrolle la disposición reglamentaria que regule los alojamientos alternativos, los trabajadores agropecuarios que sean contratados temporalmente deberán disponer de un alojamiento que cumpla con los requisitos de habitabilidad y dignidad previstos en esta Ley y en las disposiciones estatales vigentes sobre vivienda o alojamientos alternativos.

El empresario está obligado a comunicar al Instituto Aragonés de Empleo, en el plazo de los diez días siguientes a su contratación, el lugar de residencia del trabajador, que necesariamente deberá formar parte del contenido de los contratos de trabajo que celebre o las prórrogas de los mismos, se formulen los mismos por escrito o no, tal y como previene al efecto la legislación laboral.

La autoridad laboral, en el marco de sus competencias, podrá realizar inspecciones para comprobar la realidad de la ocupación. Asimismo, podrá solicitar la colaboración de municipio de residencia temporal del trabajador para que se comprueben las condiciones de la vivienda o alojamiento alternativo.

El Departamento competente en materia de vivienda de la administración autonómica podrá, asimismo, realizar las comprobaciones y, en su caso, inspecciones que considere convenientes.

2. En el caso de que los técnicos de vivienda municipales o los de la administración autonómica comprueben que el lugar de residencia no cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles, se requerirá al empresario para que, en el plazo de dos días, proporcione otro alojamiento adecuado.

Si no lo hace, o el nuevo alojamiento tampoco cumple con las condiciones, la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá imponer una multa coercitiva de 1.000 euros, y se le requerirá para que proporcione un nuevo alojamiento en el plazo de otros dos días. En caso de que tampoco cumpla, se le impondrá una nueva multa de 2.000 euros y se realizará un nuevo requerimiento. Se procederá de esta manera, con sanciones que se irán incrementando en 1.000 euros cada dos días, hasta la finalización del contrato de trabajo, o el cumplimiento de un alojamiento adecuado.

Todo ello sin perjuicio de las consecuencias de orden laboral que estime la autoridad laboral competente de acuerdo con la legislación en la materia.

Disposición adicional quinta.— *Inspección periódica de edificaciones e Informe de Evaluación de Edificios.*

1. Con el objetivo de simplificar trámites administrativos, el informe de evaluación de los edificios regulado en esta Ley podrá sustituir a la inspección periódica de edificaciones prevista para los municipios mayores de 25.000 habitantes en el artículo 260 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en los casos y periodicidad previstos por ésta y contemplados, en su caso, en el planeamiento y las Ordenanzas municipales correspondientes.

2. Con la misma finalidad, los edificios que dispongan de informes vigentes de inspección de su estado de conservación, podrán integrarlos en el Informe de Evaluación de los Edificios en el apartado correspondiente.

Disposición adicional sexta.— *Referencias de género.*

La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada, por economía de expresión y como referencia genérica, tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos.

Disposición transitoria primera.— *Foro de la Vivienda de Aragón.*

Hasta que no se apruebe y entre en vigor la Orden a que se refiere el artículo 19 de esta Ley, será de aplicación la Orden de 25 de abril de 2012, modificada por la Orden de 19 de noviembre de 2015, en todo lo que no se oponga o contradiga a esta Ley.

Disposición transitoria segunda.— *Disponibilidad de suelo.*

Las Administraciones públicas competentes deberán adaptar a lo requerido en el Capítulo II del Título II las figuras de planeamiento que no hubieran alcanzado su aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley.

Disposición transitoria tercera.— *Informe de Evaluación de Edificios.*

El Informe de Evaluación de Edificios previsto en esta Ley será obligatorio para todos los edificios cuya construcción o rehabilitación integral termine después la fecha de entrada en vigor de esta Ley. Reglamentariamente se establecerá un calendario para el cumplimiento de estas disposiciones en los edificios existentes.

Disposición transitoria cuarta.— *Utilización del sistema público de mediación.*

Mientras no esté operativo el sistema público de mediación previsto en esta Ley, las partes en conflicto podrán acudir a los actuales sistemas de mediación que ofrezcan garantías de imparcialidad y equidad, incluidos los sistemas voluntarios de mediación que estén desarrollados por las diferentes Administraciones públicas.

Disposición transitoria quinta.— *Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.*

El artículo 80 relativo a los modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna será de aplicación una vez esté aprobado su desarrollo reglamentario.

Disposición transitoria sexta.— *Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.*

1. Mientras el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón no esté operativo, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias vinculadas a éstas, la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria y los grandes propietarios de vivienda, deberán declarar cada tres meses ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda la titularidad de las viviendas desocupadas.

2. En el caso de que ya se haya procedido a realizar la declaración señalada en el apartado anterior en cumplimiento de la previsión de la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, y de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, se seguirán cumpliendo los plazos de declaración allí previstos. En los demás casos, se deberá presentar la declaración de viviendas desocupadas en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. Con objeto de fijar los mismos períodos de suministro de información, la norma que regule el Registro de Viviendas Desocupadas, establecerá una disposición transitoria que regule dicho suministro de información de todas aquellas entidades que ya lo hubieran hecho en cumplimiento de las leyes citadas en los apartados anteriores.

4. El órgano competente en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá emitir instrucciones sobre el formato en que debe presentarse la declaración, con la finalidad de que la información tenga carácter homogéneo.

5. En el caso de fondos sin personalidad jurídica que gestionen viviendas, deberán poner en conocimiento de la administración quiénes son sus propietarios, a los efectos previstos en esta disposición. En otro caso, serán estos fondos sin personalidad jurídica los que asuman la obligación de inscripción en el Registro de Viviendas Desocupadas.

Disposición transitoria séptima.— *Actualización de rentas de arrendamientos y precios de otros derechos de uso en viviendas protegidas calificadas antes de esta Ley.*

1. La actualización de las rentas de arrendamiento o precios de otros usos que supongan el pago periódico y regular por dicho uso, en el caso de viviendas protegidas ya calificadas a la entrada en vigor de esta Ley, y con su régimen jurídico determinado por la norma que garantiza la calificación como protegida de la vivienda, se regirá por dicho régimen jurídico.

2. En el caso de que la norma que ampara la calificación de la vivienda no tuviera previsto un régimen específico de actualización, se aplicará el Índice de Garantía de Competitividad a partir del primer momento en que se cumpla un año de vigencia del contrato a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley. Esta actualización vendrá referida únicamente a la variación del citado índice correspondiente al año anterior a dicho momento en que se cumpla un año de vigencia del contrato, y a las sucesivas variaciones anuales de dicho índice en los años sucesivos, sin que pueda procederse a la acumulación de las variaciones del índice desde la fecha inicial de firma del contrato.

Disposición transitoria octava.— *Desarrollo reglamentario en materia de vivienda protegida.*

1. En tanto no se apruebe el Decreto al que se refiere el artículo 131 de esta Ley, sobre vivienda protegida, serán de aplicación supletoria las normas estatales y autonómicas vigentes en la materia, y que no hayan sido derogadas expresa o tácitamente por esta Ley.

2. Asimismo, mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario citado en el apartado anterior, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá aprobar, por Orden, el procedimiento de calificación de vivienda protegida.

Disposición transitoria novena.— *Registro de vivienda protegida y procedimientos de adjudicación.*

1. Hasta que se apruebe el reglamento que regule el Registro de vivienda protegida de Aragón y se ponga en funcionamiento, no se requerirá la inscripción obligatoria en dicho Registro.

2. Asimismo, hasta que no se desarrollen mediante reglamento los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas, se deberán cumplir las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la entidad promotora directamente entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando los promotores de dichas viviendas adquieran suelo público, deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

b) Las cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza seleccionarán directamente a sus socios o comuneros, respectivamente, entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando estas entidades adquieran suelo público deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

c) Cuando el promotor sea una entidad pública, la adjudicación de las viviendas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad y objetividad.

d) En todo caso, las entidades promotoras, sea cual sea su naturaleza, deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda los adjudicatarios seleccionados, con los documentos necesarios para la comprobación de que cumplen los requisitos legalmente establecidos para el acceso a las viviendas protegidas. El órgano competente deberá autorizar expresamente la adjudicación, una vez comprobados dichos requisitos.

e) En el caso de promociones de cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, será, asimismo, necesario que, al mismo tiempo que se presenta la solicitud de calificación provisional, deberá incluirse un listado que incluya a los cooperativistas o comuneros que formen parte en ese momento de la entidad. En el supuesto de que el número de cooperativistas o comuneros sea inferior al número de viviendas que se van a promover, la cooperativa o comunidad deberá presentar un plan de viabilidad de la promoción. La Administración constatará la viabilidad del plan presentado, en función de las posibilidades sociales, técnicas y financieras de ejecución que ofrezca.

3. En tanto no se desarrollen los reglamentos del Registro de vivienda protegida y de los procedimientos de adjudicación será de aplicación el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, en todo aquello que sea compatible con las disposiciones de esta Ley.

Disposición transitoria décima.— Régimen transitorio de los procedimientos.

1. A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

2. Los actos y resoluciones pendientes de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley se regirán para su ejecución por la normativa vigente cuando se dictaron.

Disposición transitoria undécima.— *Objetivos del parque destinado a políticas sociales.*

1. El Plan de Vivienda de Aragón establecerá, en el plazo de un año, metas temporales y territoriales de incremento del parque destinado a políticas sociales.

2. En las zonas tensionadas se tomará como referencia de planificación alcanzar en veinte años un parque destinado a políticas sociales equivalente al 20 % de los hogares, sujeto a evaluación de necesidad, disponibilidad financiera y programación territorial.

3. El grado de avance y las cantidades invertidas se publicarán anualmente.

Disposición derogatoria única.— *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos.

b) La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

c) El Título II de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

d) El Capítulo III del Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

e) Cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera.— *Títulos competenciales.*

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en los artículos 57 y 148.1.3.ª de la Constitución Española y en el artículo 80, 10.ª y 26.ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, que atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de vivienda y consumo.

Disposición final segunda.— *Relación con la legislación estatal.*

1. Esta Ley se aplicará respetando las condiciones básicas, la legislación civil, procesal y tributaria y las demás normas estatales dictadas al amparo de títulos competenciales exclusivos.

2. Las referencias a efectos contractuales, índices de renta, prórrogas, procedimientos judiciales e incentivos fiscales tienen carácter de remisión a la normativa estatal vigente y no constituyen regulación autonómica de esas materias.

3. Quedan excluidos de la incorporación autonómica los preceptos de la Ley 12/2023 declarados inconstitucionales y nulos.

Disposición final tercera.— *Observatorio de la Vivienda de Aragón.*

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Aragón creará la unidad administrativa en la que se materialice el Observatorio de la Vivienda de Aragón, con dotación presupuestaria suficiente para el desarrollo de sus funciones.

2. En el plazo de un año desde la creación de la unidad administrativa, deberá aprobarse el reglamento de creación y desarrollo del Observatorio de la Vivienda de Aragón.

Disposición final cuarta.— *Fianzas de arrendamientos y otros contratos.*

1. Se faculta a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda a desarrollar mediante Orden las disposiciones previstas en el capítulo II del Título IV, relativas a las fianzas de arrendamiento y otros contratos de suministros.

2. Los actuales conciertos de fianzas seguirán vigentes a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición final quinta.— *Autorización para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar y publicar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta Ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento, sin perjuicio de la competencia para el desarrollo reglamentario atribuida a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

Disposición final sexta.— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón.*

ENMIENDAS PARCIALES

ENMIENDA NÚM. 1

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Título: «Ley de vivienda de Aragón».
Debe decir:
Título: «Ley de vivienda y de rehabilitación y renovación urbana y rural de Aragón».

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda modifica el título de la ley porque responde a la realidad aragonesa: atender con urgencia la demanda de vivienda y corregir el deterioro del parque de edificios, especialmente en los municipios rurales. La rehabilitación ha dejado de ser una política sectorial ligada al patrimonio o a la eficiencia energética y se ha convertido en la vía principal para ampliar la oferta de vivienda sin consumir nuevo suelo, aprovechando el parque existente. Sin negar, en modo alguno, la necesidad de nueva construcción ni la de reformar los instrumentos que impulsan la vivienda protegida y en alquiler, es necesario que la política de vivienda de Aragón ponga el foco en su vínculo con la cohesión territorial y que nuestra comunidad se sitúe en la corriente europea y autonómica que así lo entiende. El nuevo título es coherente con ese enfoque y con el contenido y los objetivos del conjunto de enmiendas que presentamos.

En el ámbito europeo, la rehabilitación nació en la legislación urbanística y de patrimonio y se ha ido integrando en la política de vivienda, hoy con un marco común. La Directiva (UE) 2024/1275, relativa a la eficiencia energética de los edificios, obliga a cada Estado a aprobar un plan nacional de renovación del parque edificado y a reducir el consumo medio de energía primaria del parque residencial al menos un 16 % en 2030. El Plan Europeo de Vivienda Asequible, presentado por la Comisión en diciembre de 2025, vincula la renovación de las viviendas de las zonas rurales y despobladas al derecho de su población a permanecer en ellas. La transposición de la Directiva exigirá a las administraciones planes, instrumentos de gestión y capacidad técnica en el territorio.

Varios Estados miembros disponen además de una legislación específica para la rehabilitación y la regeneración urbana y rural, y la integran cada vez más en sus leyes y programas de vivienda. Portugal regula las áreas y operaciones de rehabilitación urbana en el Decreto-Ley 307/2009 y las conecta con el derecho a la vivienda en su Ley de Bases de la Vivienda de 2019, con el propósito declarado de que la rehabilitación pase de ser la excepción a ser la regla. Francia, mediante la ley ELAN de 2018, une en las operaciones de revitalización del territorio la recuperación de la vivienda degradada, el comercio y los servicios, y las aplica en cerca de 1.600 pequeñas ciudades de

menos de 20.000 habitantes a través del programa Petites villes de demain. Irlanda ha hecho de la vivienda vacía y en ruina de pueblos y ciudades un recurso de la política de vivienda: su política Town Centre First y el programa Croí Cónaithe, gestionado por las administraciones locales, financian su rehabilitación a condición de que se destine a residencia habitual o a alquiler, con el doble objetivo de ampliar la oferta sin nueva construcción y de devolver población a los centros urbanos y rurales.

En España, varias comunidades autónomas disponen de una legislación específica para la rehabilitación, la regeneración y la renovación de los espacios urbanos y rurales, de las viviendas y del parque inmobiliario en general. Entre ellas están la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, que incluye expresamente los núcleos rurales, y la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Castilla y León. La legislación autonómica más reciente confirma esta orientación y la lleva al terreno de las leyes de vivienda. La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía dedica un título propio a la rehabilitación, con el fomento de la rehabilitación, las áreas para la regeneración y renovación urbana y la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, y añade planes municipales y supramunicipales de vivienda. Galicia ha reformado su Ley 1/2019 mediante las leyes de medidas 5/2024 y 5/2025 para facilitar las intervenciones en edificios protegidos, y a través de su fondo de cooperación considera actuación de rehabilitación y regeneración la urbanización que conecta los núcleos rurales. La Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de Navarra obliga a fomentar la rehabilitación con especial atención a los municipios en riesgo de despoblación y permite aumentar las ayudas en ellos para fijar población. La Ley 6/2025, de 11 de diciembre, del País Vasco orienta los recursos de vivienda a la promoción de vivienda protegida en los municipios rurales y en los de 3.000 habitantes o menos, y considera actuación prioritaria la intervención en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

Hasta el presente, Aragón ha abordado estas políticas de manera fragmentaria e incompleta, con carencias significativas que esta ley debe corregir. La comunidad no ha contado hasta ahora con una ley general de vivienda, y la rehabilitación se ha regulado por dos vías separadas que nunca se han integrado. En el ámbito urbanístico, se regula en el capítulo IV, «Actuaciones de rehabilitación urbana», del Título Cuarto del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio. En el de la vivienda, se ha desarrollado a través de los planes de vivienda; por ejemplo, el Decreto 60/2009, de 14 de abril, que reguló el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, vinculaba en su preámbulo, sus objetivos y diversos artículos la política de vivienda con la rehabilitación de los edificios y de los espacios urbanos y rurales. No se debe perder esta perspectiva, que ya ha formado parte del ordenamiento aragonés. Es más, es necesario ser más ambiciosos y no limitar la rehabilitación a las intervenciones sobre elementos singulares por su valor histórico-artístico, sino extenderla al conjunto del patrimonio inmobiliario y arquitectónico y a los espacios rurales y urbanos que sufren problemas de mantenimiento y de pérdida de funcionalidad.

Trasladar esta tendencia a Aragón es especialmente relevante por la peculiaridad de su sistema de poblamiento. Según el padrón a 1 de enero de 2025, Zaragoza concentra el 51,2 % de la población. La red de ciudades medias es débil: solo Huesca y Teruel superan además los 25.000 habitantes. Y 689 de los 731 municipios aragoneses, el 94,3 %, tienen menos de 3.000 habitantes, en un territorio afectado por la despoblación. Estos rasgos configuran una problemática propia del parque de edificios, de su uso como vivienda y de la gestión de los espacios urbanos que precisan rehabilitación y renovación. En ese territorio, donde el parque deshabitado o en ruina se concentra en los núcleos rurales, la vivienda que falta no se resolverá solo con obra nueva. Hace falta recuperar la que ya existe, mediante la rehabilitación de los edificios, la regeneración de los conjuntos urbanos y la renovación de los núcleos rurales, y movilizar la vivienda vacía.

Por todo ello, las enmiendas que presentamos dedican a la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana y rural un título propio, el Título II ter. También las integran en los planes comarcales de vivienda, en las oficinas comarcales de vivienda y de rehabilitación y en la movilización de la vivienda vacía. Una ley con ese contenido debe nombrarlo en su título. La denominación «Ley de vivienda y de rehabilitación y renovación urbana y rural de Aragón» expresa su objeto, da seguridad jurídica y sitúa a Aragón entre las comunidades y los Estados europeos que entienden la rehabilitación como parte de la política de vivienda, y no solo como una cuestión urbanística o de patrimonio.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 2

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir, el artículo 1, por el siguiente texto:

«Artículo 1. Objeto
1. Esta ley tiene por objeto regular la acción pública en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, con el fin de hacer efectivo el derecho de acceso universal a una vivienda digna, adecuada y asequible, de conformidad con lo establecido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía.
2. A tal fin, la ley establece los principios rectores, instrumentos jurídicos y mecanismos de planificación, intervención, colaboración y control necesarios para garantizar la función social de la propiedad del suelo y de la vivienda; la promoción, acceso, uso y conservación del parque residencial, con especial atención al régimen de vivienda protegida; la mejora de las condiciones materiales de habitabilidad; y la adecuada utilización de los recursos públicos destinados a las políticas de vivienda».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 3

LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 1 sustituir ambos puntos por:
«1. Esta Ley tiene por objeto la regulación del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, entendido como el derecho de toda persona física a disfrutar de una vivienda digna que sea adecuada a la situación familiar, económica y social y la capacidad funcional de cada persona.
2. La Ley garantiza la función social de la vivienda, que consiste en su utilización con fines residenciales y su efectiva ocupación.
3. Con esta finalidad, la Ley:
a) Establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.
b) Define las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.
c) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación bajo el prisma de la eficiencia energética.
d) Establece medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.
e) Define, con referencia a la materia objeto de la presente Ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.
f) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, tanto privadas como públicas, y regula su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.
g) Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 4

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Del Artículo 1. Objeto de la ley.

Donde dice:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto establecer el marco regulador del derecho a una vivienda digna en la Comunidad Autónoma de Aragón, en propiedad, arrendamiento u otras formas de tenencia temporal, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia, y a los colectivos más necesitados.

2. La actividad en materia de vivienda comprende la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y la disciplina, así como la regulación de la dimensión institucional del derecho de propiedad de la vivienda, respetando las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal»,

debe decir:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. En aplicación del artículo 47 de la Constitución, de los artículos 24, 27 y 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón esta ley tiene por objeto establecer el marco regulador del derecho a una vivienda digna en la Comunidad Autónoma de Aragón, en propiedad, arrendamiento u otras formas de tenencia temporal, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia, y a los colectivos más necesitados.

2. La actividad en materia de vivienda comprende la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y la disciplina, así como la regulación de la dimensión institucional del derecho de propiedad de la vivienda, respetando las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal».

JUSTIFICACIÓN

Por ser más conveniente.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 5

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 1 modificar el apartado 1 por el siguiente:

«1. Esta ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, establecer el marco regulador del derecho a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles en la Comunidad Autónoma de Aragón, en propiedad, arrendamiento, cesión de uso u otras formas de tenencia temporal, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia, víctimas de violencia de género y a los colectivos más necesitados».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 6

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 1 sustituir el apartado 2 por el siguiente:

«2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el de-

ber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 7

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

En el artículo 1 añadir un nuevo punto 3 con el siguiente texto:
«3. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 8

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de las Cortes de Aragón, asume para su tramitación la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Se propone añadir un nuevo artículo tras el artículo 1, con el siguiente texto:
«Artículo *. Garantía del derecho a una vivienda digna.
1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquier municipio de Aragón en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.
2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de la ciudadanía, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.
3. La Comunidad Autónoma deberá proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual.
4. La garantía prevista en el apartado anterior se extenderá también, fuera de los supuestos allí previstos, a otras personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia social».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 9

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Añadir un numero artículo 1 bis:

«Garantía del derecho a una vivienda digna.

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrative en cualquiera de los municipios de Aragón en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.

2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de la ciudadanía, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

3. Los poderes públicos de Aragón deberán proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta, y otras acciones similares a las anteriores que conlleven la pérdida de la vivienda, de acuerdo con los instrumentos previstos en esta Ley.

4. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos allí previstos, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia social.

5. Se garantizará un cupo de viviendas de emergencia social de Aragón accesibles que permitan su uso por personas con movilidad reducida, estableciendo una reserva y orden de preferencia en su acceso.

6. El uso temporal de las viviendas de emergencia social de Aragón estará limitado a un plazo de dos años, y de cuatro años en caso de personas con discapacidad (mayor dificultad de acceso a vivienda accesible con bajos ingresos) prorrogable por períodos sucesivos de un año mediando informe de los servicios sociales del Gobierno de Aragón que justifique la conveniencia u oportunidad de las sucesivas prórrogas».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 10

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

Los Grupos Parlamentarios abajo firmantes, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formulan la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se modifica el artículo 2, quedando como sigue:

«Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.

Las políticas públicas conducentes a los objetivos de esta ley se regirán por los siguientes principios:

a) Efectividad del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y en condiciones asequibles, ya sea en propiedad, arrendamiento, u otras formas de posesión temporal legítima.

b) Garantía de un desarrollo sostenible del territorio aragonés, armonizando el uso racional del suelo destinado al uso de vivienda, de acuerdo con las exigencias de la economía, el empleo, la cohesión social y territorial, la igualdad de oportunidades, la salud y seguridad de las personas, así como la protección del patrimonio ambiental y cultural.

c) Colaboración y coordinación de las diferentes administraciones públicas con capacidad para intervenir en la actividad relacionada con la vivienda.

d) Planificación de políticas de vivienda con especial atención a la formación de parques públicos y prioridad por regímenes de uso alternativos al de propiedad.

e) Contribución efectiva a la emancipación de los jóvenes respecto del hogar familiar, a edades más tempranas que las actuales.

f) Prioridad de la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en las decisiones relativas a la transformación y uso del suelo con destino a vivienda.

g) Coherencia de la promoción de viviendas públicas con las políticas contra la despoblación y favorecimiento de un adecuado equilibrio con nuevas implantaciones de actividad productiva generadora de empleo deslocalizado.

h) Coordinación del planeamiento urbanístico y la ordenación del territorio con las políticas públicas de vivienda.

i) Coexistencia de las diferentes tipologías residenciales, tales como vivienda libre, protegida y pública.

j) Compromiso en pos de las aportaciones públicas necesarias para revertir la escasez de vivienda, garantizando disponibilidad de suelo adecuado y presupuestaria para atender las ayudas a la demanda y a la promoción, tanto en régimen de compra como en arrendamiento u otras formas análogas de uso temporal.

k) Simplificación de los procedimientos administrativos.

l) Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación, de edificaciones y regeneración del entorno urbano, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.

m) Protección de los derechos de los propietarios y arrendatarios, o de cualquier persona que disfrute del uso de una vivienda de forma legítima, frente a cualquier modo de ocupación ilegal

n) Colaboración y coordinación con la iniciativa privada y empresarial, fomentando la formación y la mejora de la productividad en el sector de la construcción de viviendas, así como su digitalización.

o) Fomento de la rehabilitación de viviendas para procurar las mejores condiciones de habitabilidad».

MOTIVACIÓN

Más adecuado

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz del G.P. Popular
ANA MARÍN PÉREZ
El Portavoz del G.P. Vox en Aragón
SANTIAGO MORÓN SANJUÁN

ENMIENDA NÚM. 11

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir la letra a) del artículo 2 por el siguiente texto:

«a) El reconocimiento y cumplimiento de la función social de la propiedad del suelo y de la vivienda, como base para garantizar su uso conforme al interés general y a su destino como residencia habitual y permanente».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 12

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado a) por el siguiente:

«a) Efectividad del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y en condiciones asequibles y de accesibilidad universal, ya sea en propiedad, arrendamiento, u otras formas de posesión temporal legítima».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 13

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto a) por el siguiente texto:
«a) La garantía de la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como un auténtico derecho subjetivo, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 14

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado b) por el siguiente:
«b) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 15

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE ADICIÓN

Adición de un nuevo punto b bis) en el artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
Debe decir:
«b bis) Garantía del derecho de las personas a una buena administración en las políticas de vivienda, entendida como servicio de interés económico general y como servicio de interés general no económico (o servicio público), con compromisos a través de cartas de servicios con estándares de calidad en la prestación (información pública accesible, gestión de ayudas y promoción de vivienda protegida y pública) y control fehaciente de la información de los registros de vivienda protegida así como transparencia en cuanto a las listas de solicitantes de los registros».

JUSTIFICACIÓN

Por ser más adecuado.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 16

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado c) por el siguiente:
«c) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 17

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado d) por el siguiente:
«d) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 18

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE SUPRESIÓN

Suprimir el apartado f) del artículo 2.

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 19

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir la letra f) del artículo 2, por el siguiente texto:
«f) Prioridad de la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible y con accesibilidad universal en las decisiones relativas a la transformación y uso del suelo con destino a vivienda».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 20

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto f) por el siguiente texto:
«f) Prioridad de la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible y con accesibilidad universal en las decisiones relativas a la transformación y uso del suelo con destino a vivienda»

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 21

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Adición de un nuevo punto f bis) en el artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
Debe decir:
«f bis) Crear dos nuevas categorías o modalidades dentro de la tipología de vivienda con protección: vivienda pública en el medio rural y vivienda protegida en el medio rural».

JUSTIFICACIÓN

La creación de vivienda protegida en el medio rural contribuye al equilibrio territorial, reduciendo las desigualdades entre zonas urbanas y rurales. La vivienda protegida en el medio rural no solo es una necesidad, sino también una oportunidad para revitalizar estas zonas, garantizando el acceso a una vivienda digna y asequible y fomentando un desarrollo sostenible y equilibrado. Una política de vivienda proactiva en el medio rural contribuye a mantener población y a atraer nuevos pobladores, fomenta el desarrollo económico de estas comarcas, impulsando el comercio local, los servicios y la actividad económica en general. La creación de dos nuevas categorías o modalidades dentro de la tipología de vivienda con protección, vivienda pública en el medio rural y vivienda protegida en el medio rural, facilitará la creación de programas y planes específicos para una política de vivienda en el medio rural, que ha sido una carencia muy grave durante décadas y que ha contribuido a profundizar la brecha rural/urbana en Aragón.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 22

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado g) por el siguiente:
«g) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 23

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE ADICIÓN

Adición de un nuevo punto g bis) en el artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
Debe decir:
«g bis) Aplicación de la política de vivienda como palanca para el freno de la despoblación e impulso de la repoblación del territorio, mediante la promoción de vivienda libre, de vivienda protegida en régimen de alquiler y

de compra, y de vivienda pública, con la rehabilitación de edificios, la recuperación de edificios en ruina y de nueva construcción».

JUSTIFICACIÓN

Por ser más adecuado.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 24

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE ADICIÓN

Adición de un nuevo punto h bis en el artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
Debe decir:
«h bis) Recuperación y puesta en valor del patrimonio inmobiliario construido mediante la política de vivienda. Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del activo inmobiliario rural, actuando sobre los activos mal mantenidos o en estado ruinoso».

JUSTIFICACIÓN

Por ser más adecuado.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 25

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto i) por el siguiente texto:
«i) La delimitación del contenido de la función social de la propiedad de las viviendas, incentivando la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas y corrigiendo las situaciones de incumplimiento de dicha función social mediante procedimientos expropiatorios».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 26

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE SUPRESIÓN

Se propone suprimir en la letra j) del artículo 2 el siguiente texto: «para atender las ayudas a la demanda y a la promoción, tanto en régimen de compra como en arrendamiento u otras formas análogas de uso temporal».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 27

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto j) por el siguiente texto:
«j) La garantía del acceso, en condiciones de igualdad, de toda la ciudadanía a una vivienda de protección pública, en atención a sus circunstancias socioeconómicas, familiares, funcionales y personales».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 28

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir la letra k) del artículo 2 por el siguiente texto:
«p) Fomento de la rehabilitación de viviendas para procurar las mejores condiciones de habitabilidad y accesibilidad universal».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 29

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir la letra k) del artículo 2 por el siguiente texto:
«k) Simplificación y adecuación en materia de accesibilidad cognitiva y sensorial de los procedimientos administrativos».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 30

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado k) por el siguiente:
«k) Simplificación y adecuación en materia de accesibilidad cognitiva y sensorial los procedimientos administrativos».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 31

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto k) por el siguiente texto:
«k) La especial protección e inserción social de las personas, unidades de convivencia, y colectivos sociales vulnerables, orientando sus actuaciones y políticas a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y la solidaridad».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 32

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado l) por el siguiente:

«l) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 33

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto l) por el siguiente texto:

«l) Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación y accesibilidad de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 34

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE MODIFIVACIÓN

De los apartados l) y n) Artículo 2.— Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.

Debe decir:

«Art.2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.

l) Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación y accesibilidad de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.

n) Fomentar la diversidad social en los entornos residenciales, impidiendo la discriminación por razones económicas, de género, discapacidad, culturales, religiosas o de cualquier otra índole».

JUSTIFICACIÓN

La accesibilidad debe ser una condición de las viviendas protegidas y públicas. Es necesario que la accesibilidad a la vivienda no sea una limitación para las personas. La integración de las personas con discapacidad debe ser considerado entre los principios rectores de la política de vivienda.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 35

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE SUPRESIÓN

Se propone suprimir en la letra m) del artículo 2 el siguiente texto: «o de cualquier persona que disfrute del uso de una vivienda de forma legítima, frente a cualquier modo de ocupación ilegal».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 36

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado m) por el siguiente:
«m) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 37

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto m) por el siguiente texto:
«m) La promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 38

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado n) por el siguiente:
«n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 39

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto n) por el siguiente texto:
«n) La planificación e implementación de las políticas de vivienda de manera coordinada, coherente e integrada en los instrumentos de vertebración del territorio, promoviendo el desarrollo sostenible y el equilibrio demográfico de la Comunidad Autónoma de Aragón».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 40

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

Se propone sustituir, la letra o) del artículo 2 por el siguiente texto:
«o) Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión del mismo».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 41

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado o) por el siguiente:
«o) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 42

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto o) por el siguiente texto:
«o) La sostenibilidad social, financiera y medioambiental de todas las intervenciones, de acuerdo con los principios de accesibilidad universal y diseño para todos, mejora de las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, impulsando y fomentando la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 43

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2 sustituir el apartado p) por el siguiente:
«p) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 44

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto p) por el siguiente texto:
«p) La diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 45

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Aragón-Teruel Existe, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón:

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

De los apartados a) f) k) y p) Artículo 2.— Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
Debe decir:
«Art. 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.
a) Efectividad del derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada, con accesibilidad universal y en condiciones asequibles, ya sea en propiedad, arrendamiento, u otras formas de posesión temporal legítima.
f) Prioridad de la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible y con accesibilidad universal, en las decisiones relativas a la transformación y uso del suelo con destino a vivienda.
k) Simplificación y adecuación en materia de accesibilidad cognitiva y sensorial de los procedimientos administrativos.
p) Fomento de la rehabilitación de viviendas para procurar las mejores condiciones de habitabilidad y accesibilidad universal».

JUSTIFICACIÓN

La accesibilidad debe ser una condición de las viviendas protegidas y públicas. Es necesario que la accesibilidad a la vivienda no sea una limitación para las personas.

Palacio de La Aljafería, a 14 de octubre de 2026.

El Portavoz
TOMÁS GUITARTE GIMENO

ENMIENDA NÚM. 46

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, formula la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

En el artículo 2 añadir el nuevo apartado q) siguiente:
«q) Fomentar la formación y la mejora de la productividad en el sector de la construcción de viviendas, así como su digitalización».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
PILAR ALEGRÍA CONTINENTE

ENMIENDA NÚM. 47

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

El Grupo Parlamentario Chunta Aragonesista, al amparo de lo establecido en el artículo 164 del Reglamento de las Cortes de Aragón, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN

En el artículo 2, «Principios rectores», sustituir el punto q) por el siguiente texto:
«q) Simplificación y adecuación en materia de accesibilidad cognitiva y sensorial de los procedimientos administrativos».

MOTIVACIÓN

Por considerarse más conveniente.

En el Palacio de la Aljafería, a 13 de octubre de 2026.

El Portavoz
JORGE PUEYO SANZ

ENMIENDA NÚM. 48

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de las Cortes de Aragón, asume para su tramitación la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Se propone añadir una nueva letra en el artículo 2, con el siguiente texto:
«*) Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 49

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de las Cortes de Aragón, asume para su tramitación la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Se propone añadir una nueva letra en el artículo 2, con el siguiente texto:

«*) La accesibilidad universal y el diseño para todas las personas como criterio obligatorio en la promoción, rehabilitación y adaptación de viviendas».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

ENMIENDA NÚM. 50

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, FOMENTO, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL:

La Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón-Grupo Mixto, conforme a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de las Cortes de Aragón, asume para su tramitación la siguiente enmienda al Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

ENMIENDA DE ADICIÓN

Se propone añadir una nueva letra en el artículo 2, con el siguiente texto:

«*) Mejora de la calidad de las viviendas y de su entorno».

MOTIVACIÓN

Por considerarlo más adecuado.

Zaragoza, 15 de octubre de 2026.

La Portavoz
MARTA ABENGOCHEA AURENSANZ

CORTES DE ARAGÓN - Palacio de la Aljafería - 50071 Zaragoza
www.cortesaragon.es
Edición electrónica: Cortes de Aragón - Servicio de Publicaciones
Depósito Legal: Z-334-1989 - ISSN: 1137-9219