

LEY 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Estatuto de Autonomía.

PREAMBULO

La puesta en marcha y la aplicación del conjunto de medidas de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida a lo largo de su primer año de vigencia, aún resultando globalmente positivas, han puesto de manifiesto la conveniencia de realizar diversos ajustes y mejoras en su articulado, así como de introducir algunas medidas adicionales que eviten repercusiones presupuestarias innecesarias, derivadas del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, o que se incumplan determinaciones de planeamiento acerca del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas, entre otras.

Esta Ley, por ello, modifica diversos preceptos de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre. En primer lugar, en relación con la enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a usos residenciales libres, se regula la posibilidad, en municipios de población inferior a cinco mil habitantes que no deban realizar reservas mínimas de terrenos para vivienda protegida, de que, previo informe favorable del Departamento competente en materia de vivienda, pueda realizarse la enajenación a través de otros procedimientos previstos en la legislación urbanística y local distintos de la permuta. Con ello, se hacen posibles pequeñas actuaciones de vivienda, libre o protegida, impulsadas desde el Ayuntamiento para dar respuesta inmediata a las demandas de autopromoción individual de vivienda para uso propio, entre otras finalidades.

En segundo lugar, esta Ley simplifica la regulación de las autorizaciones administrativas para la cesión en propiedad por cualquier título, la constitución de derechos reales o el arrendamiento de viviendas protegidas, coordinándola con la regulación del visado y de las comunicaciones relativas a los derechos de adquisición preferente que ostenta la Administración. La nueva regulación, que mantiene el fondo de la anterior, se limita a clarificar diferentes cuestiones conforme a la práctica durante este primer año de vigencia de la Ley, en la que han participado activamente los notarios de la Comunidad. En esencia, todos los trámites se unifican, de manera que el ciudadano realizará simultáneamente la comunicación, la solicitud de autorización y la solicitud de visado a la Administración.

En tercer lugar, se perfeccionan algunos aspectos de la regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, ya en funcionamiento, con la finalidad de ampliar el espectro de ciudadanos que podrán participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas que van a tener lugar el próximo año. En su nueva redacción, la Ley permitirá que cualquier ciudadano inscrito en el Registro pueda participar en los procedimientos de adjudicación a partir del día siguiente de la inscripción, conforme a lo que se señale en la resolución que dé inicio al procedimiento. La gestión de tales procedimientos, de este modo, será mucho más flexible.

En cuarto lugar, esta Ley introduce una mayor precisión en la definición del ámbito de aplicación de los derechos de adquisición preferente establecidos a favor de la Administración y regula su posible ejercicio a favor de terceros, evitando de este modo que se produzcan dobles transmisiones, que las viviendas objeto de los mismos pasen por el patrimonio de la Comunidad Autónoma innecesariamente y que, en definitiva, se produzcan repercusiones presupuestarias innecesarias.

Finalmente, se mejora técnicamente la redacción del precepto que establece la posibilidad de adopción de medidas de restauración de la legalidad en relación con actuaciones, omisiones o usos concluidos, se rebaja el rango de la infracción administrativa consistente en la percepción

de sobrerrentas por el arrendamiento de viviendas protegidas, que pasa de muy grave a grave, y, al tiempo que se mejora la redacción de algún tipo de infracción, se tipifican infracciones dirigidas a garantizar que se evite la retención de suelo destinado a vivienda protegida o su destino a otros usos vulnerando el planeamiento urbanístico, así como a garantizar el cumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad.

Artículo único.- Modificación de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

1. Se añade un nuevo párrafo al apartado primero del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«Previo informe favorable del Departamento competente en materia de vivienda, los municipios a los que se refiere la letra c) del artículo 5 de esta Ley podrán disponer de los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a usos residenciales, sin concretar que lo sean de viviendas protegidas, conforme a lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local. El informe deberá emitirse antes del acuerdo de toma de conocimiento o aprobación del acto dispositivo.»

2. Se modifica el artículo 14, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las viviendas protegidas de Aragón no podrán ser cedidas en propiedad, arrendamiento, precario o por cualquier otro título, ni gravadas con derechos reales, salvo el de hipoteca, sin autorización administrativa previa de la Administración autonómica. La solicitud de autorización podrá formularse simultáneamente con la comunicación establecida en el artículo 29 de esta Ley. La autorización de enajenación de viviendas de promoción pública se regirá por lo establecido en el artículo 27 de esta Ley, sin perjuicio de la exigencia de visado y de la aplicación de lo establecido en este artículo, en lo que proceda.

2. La autorización administrativa y visado de contratos tendrán lugar conforme a las siguientes reglas:

a) El transmitente deberá presentar un modelo de contrato que será aprobado por los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda. La autorización concedida permitirá al transmitente suscribir los correspondientes contratos de enajenación de las viviendas. Al mismo tiempo que presente el modelo de contrato o con posterioridad a su aprobación, el transmitente deberá acreditar que el futuro adquirente de la vivienda cumple los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate y se halla inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida. Si queda acreditado, los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda autorizarán la transmisión.

El transmitente deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo autorizado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

b) Lo establecido en la letra anterior se aplicará también a las transmisiones de garajes o trasteros no vinculados a favor de quienes figuren como titulares de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción. En tal caso, no se exigirá la inscripción en el Registro.

c) En los supuestos previstos en la letra anterior, así como en los casos de segundas transmisiones que afecten a una sola vivienda, no será necesaria la presentación del modelo de contrato, pudiéndose presentar el contrato ya firmado junto con la documentación necesaria señalada en la letra a) de este apartado. El Servicio Provincial procederá a autorizar la enajenación y visar el contrato en un solo acto.

d) En el caso de arrendamientos de vivienda protegida se procederá en la misma forma establecida en las letras anteriores.

e) Reglamentariamente podrá establecerse la documentación necesaria que habrá de presentarse para la tramitación de la autorización y el visado.

El plazo para resolver la aprobación del modelo de contrato será de un mes a contar desde el día siguiente a la solicitud. El plazo para resolver la autorización de cesión será también de un mes. El plazo para el visado será de quince días. En el caso de que se hayan tramitado conjuntamente la autorización y el visado, el plazo para resolver será de dos meses. La falta de resolución expresa en cualquiera de estos casos tendrá efectos estimatorios.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar discrecionalmente segundas o ulteriores transmisiones de viviendas protegidas siempre que hayan transcurrido al menos cinco años desde la calificación definitiva, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, en el que habrán de acreditarse suficientemente los hechos y circunstancias alegados.

Antes del transcurso de cinco años, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar segundas o ulteriores transmisiones, en las mismas condiciones, únicamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiese sido adquirida para la sociedad conyugal y ésta se haya disuelto en virtud de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, así como cuando hubiese sido adquirida proindiviso por los futuros contrayentes o por personas integrantes de parejas de hecho con aportaciones de ambos y concurriese la ruptura del vínculo de afectividad.

b) Cuando concurren circunstancias laborales u otras de fuerza mayor, apreciadas como tales por el Departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio.

c) Cuando la vivienda resulte objetivamente inadecuada para la unidad de convivencia según su distribución y características en el momento de la calificación definitiva. Se considera, en todo caso, objetivamente inadecuada la vivienda cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.

d) Cuando el titular de la vivienda acredite suficientemente, a juicio del Departamento competente en materia de vivienda, una alteración sustancial de sus circunstancias económicas que determine la imposibilidad de continuar haciendo frente a la amortización de los préstamos con garantía hipotecaria concertados para la adquisición de la vivienda.

4. Las viviendas protegidas de Aragón que hayan sido adjudicadas en arrendamiento o precario, tanto en promociones públicas como en privadas, no podrán ser cedidas por ningún título por el arrendatario o precarista. Tampoco podrán ser cedidas en arrendamiento o precario las viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en propiedad.

5. El régimen previsto en este artículo no será de aplicación a las transmisiones mortis causa. En este caso, el nuevo titular de la vivienda deberá comunicar la transmisión al Servicio Provincial correspondiente.»

3. Se modifican los apartados primero, segundo y cuarto del artículo 23, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. La adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación.

2. La adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada tendrá lugar entre quienes estén inscritos como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no corresponda a la

Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos de inscripción existentes con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.»

4. En relación con las limitaciones al poder de disposición y los derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas regulados en el título segundo de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, se introducen las siguientes modificaciones:

a) Se crea un nuevo apartado quinto en el artículo 27, redactado del siguiente modo:

«5. Los derechos de adquisición preferente regulados en 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 derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.»

b) Los apartados primero y segundo del artículo 28 quedan redactados del siguiente modo:

«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 se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad 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 a las entidades locales correspondientes, a fin de que, en el plazo de un mes computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.»

c) Los apartados primero y tercero del artículo 29 quedan redactados del siguiente modo:

«1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitir las conforme a la normativa y precios máximos que resulten de aplicación, respetando, en todo caso, el derecho de tanteo que, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes de este artículo, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen, en tanto se mantenga el régimen de protección.

Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

3. Con objeto de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de las viviendas sujetas al mismo deberán comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma la decisión de enajenarlas, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión. La Administración de la Comunidad Autónoma dará traslado de la comunicación a las entidades locales correspondientes.»

d) Se crea un nuevo apartado quinto en el artículo 29, redactado del siguiente modo:

«5. El derecho de tanteo regulado en este artículo será de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.»

e) Se introduce un nuevo inciso al final de los apartados 27.1 y 29.2, redactado del siguiente modo:

«En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.»

f) Se crea un nuevo artículo 30 bis, redactado del siguiente modo:

«Artículo 30 bis.- Adquisición preferente a favor de tercero.

1. Las Administraciones públicas podrán ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en las listas de espera elaboradas a tal fin por la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Las listas de espera serán públicas. Serán confeccionadas y aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma sobre la base de los datos de demanda del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste.

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 incluido en lista de espera del ámbito territorial y cupo que correspondan.

4. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.»

5. En relación con la inspección de vivienda, la protección y restauración de la legalidad y el régimen sancionador de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, se introducen las siguientes modificaciones:

a) El artículo 38 queda redactado del siguiente modo:

«1. El mismo régimen previsto en el artículo anterior se aplicará cuando se trate 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 ésta ilegal, siempre que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.

2. El mero transcurso del plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad infringida no conllevará la legalización de las obras que pudieren haberse realizado.»

b) La letra m) del artículo 43 queda redactada del siguiente modo:

«m) La publicidad engañosa sobre vivienda protegida 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 protegida en todos sus pormenores.»

c) La letra t) del artículo 43 queda redactada del siguiente modo:

«t) Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.»

d) Se crean dos nuevas letras u) y v) en el artículo 43, redactadas del siguiente modo:

«u) 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.

v) El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, sin perjuicio de las medidas de ejecución forzosa o de lo establecido en los artículos 40 y 61 de esta Ley, cuando no constituya infracción muy grave.»

e) La letra c) del artículo 44 queda redactada del siguiente modo:

«c) 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.»

f) Se crean tres nuevas letras n), ñ) y o) en el artículo 44 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, redactadas del siguiente modo:

«n) Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

ñ) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.

o) El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.»

6. Se introduce una disposición transitoria décima en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, con el siguiente tenor:

«Décima.- Régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta.

Lo establecido en el artículo 10.2.b) no será de aplicación cuando se acredite que los bienes a los que se refiere dicho precepto habían sido adquiridos a precio libre con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.»

DISPOSICION DEROGATORIA

Unica.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan lo establecido en esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Queda autorizado el Gobierno de Aragón para aprobar los reglamentos de desarrollo de esta Ley.

Segunda.- Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Así lo dispongo a los efectos del artículo 9.1 de la Constitución y los correspondientes del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Zaragoza, 20 de diciembre de 2004.

El Presidente del Gobierno de Aragón, MARCELINO IGLESIAS RICOU