

DECRETO 224/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de primera modificación del Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón aprobado mediante Decreto 80/2004, de 13 de abril.

Fecha de Publicación: 5/11/05

Número de boletín: 131

La Comunidad Autónoma de Aragón ostenta plenas competencias en materia de vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 35.1.7ª. del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, en la redacción resultante de la modificación operada por la Ley Orgánica 5/1996, de 30 de diciembre. La aprobación de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida supuso un cambio sustancial en el ejercicio de tales competencias por la Comunidad Autónoma iniciándose así el camino hacia una nueva conformación de la acción pública dirigida a dar satisfacción al derecho de los ciudadanos que residen en Aragón a acceder a una vivienda digna y adecuada en alquiler o propiedad. Como quicio fundamental de la reforma se creó el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón concebido al mismo tiempo como instrumento para facilitar a los diferentes operadores información suficiente para diseñar políticas de vivienda y suelo adecuadas a los requerimientos de los aragoneses y herramienta técnica para verificar el cumplimiento de la legalidad en la materia realizando o controlando los procesos de adjudicación y enajenación de viviendas. Hoy día el Registro es un instrumento plenamente operativo, que ha adquirido carta de naturaleza en el nuevo Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y que está sirviendo de modelo a diversas Comunidades Autónomas.

La escasa conflictividad suscitada por el Registro de solicitantes, pese a su complejidad, pone de manifiesto un satisfactorio funcionamiento del mismo. Sin embargo, al abordarse la redacción y aprobación del nuevo Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, son precisas una serie de adaptaciones que permitan funcionar armoniosamente los procedimientos administrativos basados en los datos del Registro y el nuevo Plan estatal y aragonés de financiación de las políticas de vivienda. Se hace preciso, por ello, afrontar la modificación de diferentes preceptos del Reglamento del Registro de Solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón de manera coherente, además, con lo que establece el Decreto 177/2005, de 6 de septiembre [1.2.c), 2.4, 11.4 y 49bis] proceso que, además, se complementa con la adaptación del Reglamento a las novedades introducidas por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, que modificó la citada Ley 24/2003, de 26 de diciembre (13.2, 13.3 y 13.4), y la agilización de procedimientos, así como su adaptación a las características de la demanda y de las promociones que se desarrollan en el medio rural aragonés (7.2, 21, 25, 30bis, 31, 34, 36, 45, 46 y 49.4).

Este Decreto fue sometido a información pública y a audiencia del Colegio Notarial de Zaragoza, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, Asociación de Gestores de Cooperativas, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, Agecoviar, Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en Aragón, Colegio de Abogados de Zaragoza, Colegio de Abogados de Teruel, Colegio de Abogados de Huesca, Colegio de Arquitectos de Aragón, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huesca, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Teruel, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio Oficial de Gestores Administrativos, Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Aragón, Consejo de Consumidores y Usuarios. A dichos trámites concurrieron Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios, Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios y Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 2 de noviembre de 2005,

DISPONGO:

Artículo único.- Modificaciones del Decreto 80/2004, de 13 de abril.

1. La letra c) del apartado segundo del artículo 1 queda redactada del siguiente modo: «Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos procedentes de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta. El régimen de protección de las viviendas de precio o renta tasados consistirá en la tasación de la renta o precio máximo de venta por la Administración de la Comunidad Autónoma, la sujeción a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración, al régimen de autorización administrativa previa y visado de contratos y a los regímenes de inspección, protección y restauración de la legalidad y sancionador regulados en la

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre».

2. Se añade un inciso final al apartado cuarto del artículo 2: «Todas las viviendas protegidas ubicadas en promociones que incluyan viviendas de precio o renta tasados tendrán la condición de vivienda de promoción privada convenida salvo que, tratándose de viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados, deba corresponderles la condición de viviendas protegidas de promoción privada concertada. En tales supuestos las viviendas protegidas adquirirán la condición de convenidas con el acuerdo de calificación, sin que para ello resulte necesario suscribir convenio».

3. El apartado segundo del artículo 7 queda redactado del siguiente modo: «En todo caso, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 177/2005, de 6 de septiembre, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada, sus Estatutos, régimen de funcionamiento interno, composición del Consejo Rector u órgano de gobierno, resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda aprobatoria de los procedimientos y criterios de adjudicación de las viviendas y listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas».

4. El apartado 4 del artículo 11 queda redactado del siguiente modo: «4. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras administraciones públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos, podrán comunicarse los datos del Registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida cuando, no siendo la promoción privada concertada, la adjudicación tenga lugar mediante sorteo ante Notario. En todo caso la comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón a terceros podrá omitir la identificación personal del solicitante identificando la solicitud por referencia al número de expediente de inscripción y tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento y en la normativa de protección de datos de carácter personal».

5. El apartado segundo del artículo 13 queda redactado del siguiente modo: «2. La adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública o de promoción privada, cuando corresponda a la Administración, 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 respecto al inicio del procedimiento de adjudicación y que no podrá ser superior a dos meses».

6. El apartado tercero del artículo 13 queda redactado del siguiente modo: «3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, la entidad pública promotora o el promotor privado, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, en el plazo que resulte aplicable en cada caso, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Los adjudicatarios deberán hallarse inscritos en el Registro de 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, respecto de la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. Sólo podrá elevarse a definitivo dicho listado provisional mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Dicha resolución comportará la baja registral de los adjudicatarios como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración».

7. Se añade un inciso final al apartado cuarto del artículo 13: «En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación».

8. El inciso inicial del apartado segundo del artículo 21 queda redactado del siguiente modo: «A los efectos establecidos en el apartado anterior, deberán considerarse viviendas inadecuadas o que no están a disposición de la unidad de convivencia únicamente las siguientes:».

9. La letra b) del apartado segundo del artículo 21 queda redactada del siguiente modo: «b) Las viviendas afectadas por actuaciones públicas que comporten el realojamiento de sus ocupantes o que estén incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación».

10. La letra e) del apartado segundo del artículo 21 queda redactada del siguiente modo: «e) Las viviendas adquiridas inter vivos o mortis causa cuando su titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso, sin posibilidad

de revocación unilateral por su parte, corresponde con carácter vitalicio a otra persona física, así como las adquiridas mortis causa si al adquirir la vivienda no constituía domicilio habitual del adquirente ni se ubicaba en el mismo ámbito municipal de demanda».

11. El primer párrafo de la letra g) del apartado segundo del artículo 21 queda redactado del siguiente modo: «g) Las viviendas ocupadas por unidades de convivencia de dos o más miembros siempre que resulte una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona. Para acreditar la residencia habitual en la vivienda de que se trate deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos los miembros de la unidad de convivencia en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año contado desde la fecha de solicitud de inscripción».

12. La letra d) del apartado segundo del artículo 25 queda redactada del siguiente modo: «Quienes sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana que, no siendo susceptibles de ser utilizados como vivienda, tengan un valor catastral superior al doble del valor de la vivienda a adjudicar. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, a los efectos de este apartado el valor catastral se determinará conforme a la normativa técnica de valoración catastral. Quedan excluidos los bienes inmuebles de naturaleza rústica integrados en explotación agraria de la que sean titulares agricultores y ganaderos profesionales, según la definición de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vivan en el medio rural, cuando resulten adjudicatarios provisionales de vivienda sita en el mismo municipio en que residían en los cinco años anteriores o en el que radique su explotación agraria».

13. Se crea un artículo 30 bis dentro del capítulo primero del título tercero con la siguiente redacción: «Artículo 30 bis.- Reservas para realojo derivado de actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios: Podrá cederse temporalmente el uso de viviendas protegidas a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios o zonas, llevadas a cabo bajo control de organismos públicos, de las que derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las procedimientos y criterios de cesión aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda, que podrá eximir de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón».

14. Se crea un nuevo párrafo segundo del artículo 31 con la siguiente redacción: «Lo establecido en los artículos 40 a 44 será de aplicación igualmente en relación con los procedimientos de adjudicación sujetos a lo establecido en los capítulos tercero, cuarto y quinto de este Título».

15. El inciso final del apartado segundo del artículo 34 queda redactado del siguiente modo: «Asimismo, cuando resulte conveniente a juicio del órgano que inicie el procedimiento, podrá publicarse reseña de la misma en la que se identifique suficientemente la promoción a que se refiere y los cupos de reserva de viviendas que hubieran podido establecerse en al menos uno de los dos diarios de mayor circulación en la provincia en la que radique la promoción».

16. Se suprime el inciso «anunciándose mediante reseña en el periódico de mayor difusión de la Provincia,» del apartado primero del artículo 36.

17. El apartado segundo del artículo 36 queda redactado del siguiente modo: «Resueltas las reclamaciones que se hayan formulado, las listas se expondrán en los mismos tablones anteriormente señalados».

18. Se añade un inciso final al apartado primero del artículo 38: «La Dirección General competente en materia de vivienda podrá establecer las condiciones de colaboración de las entidades promotoras en el proceso de aportación de documentación y adjudicación concreta de viviendas».

19. La letra d) del apartado primero del artículo 45 queda redactada del siguiente modo: «d) Los miembros del Consejo Rector o, en su defecto, del órgano de administración o de carácter ejecutivo que rigiera a la entidad o comunidad deberán reunir los requisitos para acceder a las viviendas».

20. El apartado cuarto del artículo 46 queda redactado del siguiente modo: «4. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación provisional de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación provisional antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos, salvo que el número de solicitantes de vivienda protegida inscritos en el Registro en el correspondiente ámbito de demanda no supere el triple del número de viviendas de la promoción, en cuyo caso no existirá límite mínimo. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda».

21. Se añade un inciso final al apartado segundo del artículo 49: «Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda podrán establecerse los criterios a los que se refiere este apartado con carácter orientativo».

22. El apartado cuarto del artículo 49 queda redactado del siguiente modo: «4. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación definitiva de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación definitiva antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la

totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos, salvo que el número de solicitantes de vivienda protegida inscritos en el Registro en el correspondiente ámbito de demanda no supere el triple del número de viviendas de la promoción, en cuyo caso no existirá límite mínimo. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda».

23. Se crea un nuevo capítulo cuarto bis en el título tercero, rubricado «régimen de adjudicación de las viviendas en promociones con viviendas de precio o renta tasados».

24. Dentro del nuevo capítulo cuarto bis del título tercero se crea un nuevo artículo 49 bis con la siguiente redacción: «Artículo 49 bis.- Adjudicación de viviendas protegidas de precio o renta tasado. La adjudicación de las viviendas protegidas de precio o renta tasados tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y el Decreto 80/2004, de 13 de abril, para las promociones privadas no concertadas de acuerdo con las siguientes reglas: a) Cuando las viviendas se adjudiquen a solicitantes con rentas ponderadas inferiores a 5,5 veces el IPREM deberán estar inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón. b) Cuando las viviendas se adjudiquen a solicitantes con rentas ponderadas superiores a 5,5 veces el IPREM, el promotor deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos de inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, con la excepción del relativo a la renta ponderada de la unidad de convivencia, que será como máximo de 6,5 veces el IPREM. La inscripción en el Registro de los adjudicatarios con rentas ponderadas superiores a 5,5 veces el IPREM tendrá lugar directamente como titulares de las viviendas que les sean adjudicadas, previas las comprobaciones que procedan».

25. Dentro del nuevo capítulo cuarto bis del título tercero se crea un nuevo artículo 49 ter con la siguiente redacción: «Artículo 49 ter.- Adjudicación de las restantes viviendas de promociones con viviendas protegidas de precio o renta tasado. La adjudicación de las viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados calificadas en promociones que incluyan viviendas protegidas de precio o renta tasados tendrá lugar en todo caso mediante sorteo, bien conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y el Decreto 80/2004, de 13 de abril, para las promociones concertadas, cuando proceda por tratarse de viviendas de promoción privada concertada, bien mediante sorteo ante Notario realizado por la entidad que las promueva, cualquiera que sea su naturaleza, sobre la base de los listados de solicitantes elaborados por la Dirección General competente en materia de vivienda entre inscritos en el Registro en el correspondiente ámbito de demanda. En el primer caso, la adjudicación corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Procedimientos de inscripción en tramitación.

Lo establecido en el presente Decreto no será de aplicación a los procedimientos de inscripción en tramitación.

Segunda.- Procedimientos de adjudicación en tramitación.

Lo establecido en el presente Decreto será de aplicación a los procedimientos de adjudicación que se inicien tras su entrada en vigor.

DISPOSICION DEROGATORIA

Unica.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Remisión normativa.

Se faculta al Consejero Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Segunda.- Entrada en vigor.

1. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

2. La modificación de las letras b), e) y g) del apartado segundo del artículo 21 y de la letra d) del apartado segundo del artículo 25 del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón producirá efectos a partir del día siguiente al de publicación de la modificación del modelo de solicitud de inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón aprobado mediante Orden de 12 de mayo de 2004.

Zaragoza, 2 de noviembre de 2005.

El Presidente del Gobierno de Aragón, MARCELINO IGLESIAS RICO

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, JAVIER VELASCO RODRIGUEZ