



ORDEN DEL CONSEJERO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA, POR LA QUE SE ACUERDA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY ARAGONESA DE VIVIENDA.

El Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón se encontraba en tramitación parlamentaria en las Cortes de Aragón cuando se terminó la IX legislatura por convocatoria de elecciones y la norma no pudo seguir tramitándose. Con esta Orden se reinicia el procedimiento nuevamente.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada se proclama en el artículo 47 de la Constitución Española. Este precepto constitucional, encarga, además, a los poderes públicos la promoción de las condiciones y el establecimiento de las normas necesarias para hacerlo efectivo.

De acuerdo con el marco constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas previsto en los artículos 148 y 149, la Comunidad Autónoma de Aragón asumió competencia exclusiva en materia de vivienda. El vigente Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril dispone, en el artículo 71.10^a que la competencia exclusiva en materia de vivienda incluye, en todo caso, *“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.”*

Enunciado como uno de los principios rectores de las políticas públicas aragonesas, el artículo 27 de la mencionada norma estatutaria dispone que,



“los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o 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.”

En ejercicio de esta competencia, la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida de Aragón, se aprobó para garantizar la efectividad de las políticas en el mercado del suelo y la vivienda, por un lado, y garantizar el acceso a la vivienda protegida en igualdad de oportunidades, por otro. La ley presta especial atención a determinados colectivos que se consideran especialmente vulnerables y presentan mayores dificultades, que principalmente obedecen a razones económicas, para acceder a vivienda en alquiler o en propiedad: jóvenes hasta 35 años y mayores de 65 años, discapacitados, víctimas de violencia de género y terrorista, familias numerosas y monoparentales y grupos en situación de riesgo o exclusión social.

Además, esta Ley clarificó las competencias de las administraciones públicas territoriales aragonesas, asignando un papel relevante a los municipios en el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo; se definió el concepto de vivienda protegida y se perfilaron los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, así como los regímenes de uso, disposición y las normas relativas a la extinción de la protección.

En desarrollo de esta Ley se aprobó el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, instrumento creado para garantizar la transparencia y la igualdad de condiciones en el acceso a las viviendas protegidas. También se reguló por reglamento la administración, gestión, conservación y disposición del patrimonio adscrito al Departamento, constituido por las viviendas de promoción pública, patrimonio inmobiliario y el suelo industrial y no industrial.



En el año 2012 el Gobierno de Aragón, por Decreto 102/2013, de 11 de junio, crea y regula la Red de Bolsas de Vivienda para el Alquiler Social, con la finalidad de conseguir un parque de viviendas para su cesión en régimen de arrendamiento a las familias aragonesas con mayores necesidades de vivienda.

En el ejercicio de la competencia en materia de vivienda, el Gobierno de Aragón aprobó el Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, en cuyo capítulo III, se regulaban una serie de medidas para contrarrestar la situación de emergencia habitacional. En primer lugar, se enunciaba un mandato dirigido a los poderes públicos aragoneses para que ofrezcan una alternativa habitacional a las personas en situación de vulnerabilidad por haber sido privados de su vivienda habitual como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria o desahucios por impago de la renta. En segundo lugar, se establecía la suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad hasta que se ofrezca una solución habitacional. En tercer lugar, se adoptaban medidas para incrementar el parque de viviendas sociales a través de fórmulas de colaboración y, en relación con las entidades financieras y sus inmobiliarias, se impone la obligación de poner a disposición de la administración las viviendas desocupadas que reúnan determinados requisitos y la creación de un registro de viviendas desocupadas de Aragón. Finalmente, se creaba el Fondo Social de Vivienda de Aragón, como un instrumento fundamental para construir una política de vivienda social, habida cuenta que en él se inscriben tanto las viviendas sociales públicas y de los particulares, como los demandantes de las viviendas.

Este Decreto-ley fue tramitado como ley en las Cortes de Aragón, culminando con la aprobación 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, que continúa vigente, junto con la ya citada Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida de Aragón.

Por otro lado, la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamiento y otros contratos, modificada por la Ley 2/2016, de 28 de enero, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, contiene la regulación de las fianzas que deben depositar las personas y entidades arrendadoras de fincas urbanas.

Este es el marco legislativo propio de la comunidad autónoma de Aragón en materia de vivienda.

El Plan Normativo del Gobierno de Aragón para el año 2020, aprobado por acuerdo de Consejo de Gobierno de 19 de diciembre de 2019, y publicado en el Portal de Transparencia de Aragón, incluye la elaboración de una Ley de Vivienda de Aragón.

Tras un período de crecimiento económico, en el año 2007 se inicia un periodo de recesión económica cuyos principales efectos en el ámbito de la vivienda se han sentido de forma intensa en el sistema de acceso a la vivienda y la seguridad de la tenencia de la misma. Por un lado, ha provocado un elevado número de viviendas sin vender, tanto libres como de régimen protegido, por otro lado, la caída de la inversión pública, y finalmente, el incremento de las familias aragonesas en riesgo o situación de exclusión social o de precariedad.

Es necesario abordar una Ley de Vivienda de Aragón que ordene este ámbito material, con el alcance funcional que precisa el artículo 71.10ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, cuyo objeto sea garantizar el derecho de acceso de todos los aragoneses al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada (enunciado en el artículo 47 de la CE), y fortalecer la función social de la vivienda (artículo 33 CE), en el ámbito territorial de la Comunidad



Autónoma de Aragón, atendiendo especialmente a los sectores de población más vulnerables, con riesgo de exclusión social.

Con la aprobación de la nueva Ley de Vivienda de Aragón se pretende que desaparezca la dispersión de las normas y la fragmentación de las disposiciones reguladoras de la vivienda, en aras del principio de seguridad jurídica, en aspectos concretos, como el régimen jurídico de las viviendas protegidas de Aragón, materia en la que incluso están vigentes normas preconstitucionales. En segundo lugar, para incluir en una norma con rango legal la regulación en materia de vivienda social y promocionar la figura del arrendamiento asequible. En tercer lugar, para regular *ex novo* aspectos relacionados con la materia de vivienda que es conveniente ordenar, y que afectan al ámbito de los derechos de los usuarios de la vivienda. Y finalmente, para revisar la normativa y adecuarla a la realidad actual; por ejemplo, en lo que se atañe a la función inspectora y el régimen sancionador ordenado en la Ley 24/2003, o las normas técnicas de edificación, habitabilidad, consumo energético y conservación.

Como ya se ha indicado, el proyecto de Ley de Vivienda de Aragón se encontraba en las Cortes de Aragón, y su proceso de aprobación quedó interrumpido por la finalización de la legislatura. El proyecto había sido aprobado por acuerdo de 9 de octubre de 2018 del Gobierno de Aragón, previa la tramitación del procedimiento de elaboración normativa; se realizó un denso proceso de participación, de acuerdo con la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, en el que se recibieron 253 aportaciones al texto inicial, que fueron analizadas, y cuyo resultado se publicó en el Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón. Posteriormente, se recabaron todos los informes preceptivos de los diferentes órganos administrativos.



Se retoma ahora el mismo texto normativo que se elevó a las Cortes, y que era el resultado final del proceso de participación, y de los informes preceptivos señalados.

La consulta pública previa a la elaboración del anteproyecto normativo, prevista en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es el primer hito en este proceso. Esta consulta tiene como finalidad que los ciudadanos opinen sobre: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa; b) La necesidad y oportunidad de su aprobación; c) Los objetivos de la norma; d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Esta consulta pública previa a la elaboración del anteproyecto pretende poner de manifiesto si es necesaria una norma, en este caso en materia de vivienda, así como sus objetivos y los problemas que se pretenden solucionar, Si bien estos aspectos quedaron acreditados mediante todo el proceso señalado y culminaron en el inicio de tramitación por las Cortes de Aragón, lo cierto es que el artículo 133.4 mencionado sólo prevé que se pueda prescindir de este trámite en el caso de normas presupuestarias u organizativas, cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen; o cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Además, el hecho de que hayan transcurrido tres años desde el inicio del procedimiento anterior, aconseja que se realice esta consulta pública.

Por todo lo expuesto, se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.3 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón: *“El procedimiento de elaboración de los proyectos de ley se impulsa por los órganos directivos competentes mediante la preparación de un anteproyecto que incluya una memoria, un estudio o informe sobre la necesidad y oportunidad del mismo, un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo, que incorporará una*



evaluación sobre el impacto por razón de orientación sexual, expresión o identidad de género, así como una memoria económica que contenga la estimación del coste a que dará lugar. En todo caso, los anteproyectos de ley habrán de ser informados por la Secretaría General Técnica del Departamento.”

A continuación, se elevará el texto al Gobierno de Aragón, para que adopte la decisión sobre los trámites a realizar: *“El titular del Departamento proponente elevará el anteproyecto de ley al Gobierno a fin de que este decida sobre los ulteriores trámites y, en particular, sobre las consultas, procesos participativos, dictámenes e informes que resulten convenientes, así como sobre los términos de su realización, sin perjuicio de los legalmente preceptivos.”*

Por todo lo cual, a la vista del artículo 37.2 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón, que indica que la iniciativa para la elaboración de proyectos de ley corresponderá a los miembros del Gobierno por razón de la competencia en la materia objeto de regulación, y de acuerdo con las competencias asumidas por el consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, según el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda,

ACUERDO

Primero.- Iniciar el procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley Aragonesa de Vivienda.

Segundo.- Encomendar a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación el impulso y la realización de los trámites administrativos precisos para elaborar el Proyecto de la Ley, mediante la preparación de un anteproyecto que incluya una memoria, un estudio o informe sobre la necesidad y oportunidad del



mismo, un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan, así como una memoria económica que contenga la estimación del coste a que dará lugar.

Tercero.- Realizar la consulta pública previa a la elaboración del anteproyecto, a la que se refiere el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica
EI CONSEJERO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO,
MOVILIDAD Y VIVIENDA

José Luis Soro Domingo.