



## DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

**CIRCULAR de 14 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, sobre la aplicación del artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.**

### 1. Introducción

Uno de los aspectos fundamentales del régimen jurídico de la vivienda protegida en Aragón, instaurado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, es el relativo a la necesidad de proceder a la calificación, provisional y definitiva, como actuación protegida, de aquellos proyectos que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas y requisitos exigidos por la normativa de vivienda.

La Ley se remite en su artículo 8,2 al procedimiento que se regule reglamentariamente para distinguir entre ambas calificaciones, establecer las determinaciones específicas de las resoluciones de calificación, así como los plazos máximos para la obtención de la financiación cualificada. El párrafo tercero, por su parte, contempla los límites de repercusión del precio del solar y de los costes de urbanización en el precio final de las viviendas protegidas.

Dicho apartado tercero ha sido desarrollado por el artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, introduciendo una consecuencia jurídica a la superación de los mencionados límites de repercusión regulados en la ley y reproducidos en el vigente Decreto 60/2009, de 14 de abril: la denegación de calificación provisional del proyecto.

La aplicación práctica de dicho precepto, ha suscitado algunas dudas de interpretación y coordinación del precepto con el resto de la normativa vigente en materia de vivienda. Ello obliga a la Administración a fijar unos criterios formales de interpretación del precepto que permitan solventar los problemas generados y aplicar de una forma coherente la legislación de vivienda existente, los cuales se materializan en la presente Circular dictada de conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón.

### 2. Consideraciones jurídicas

A la vista de los citados antecedentes, lo primero que debe señalarse es que la consecuencia jurídica de denegar la calificación provisional de un proyecto cuando se superen los límites de repercusión regulados implica la introducción, en un precepto reglamentario, de un contenido normativo novedoso, ya que hasta el momento de la aplicación del Decreto 60/2009, de 14 de abril, resultaba posible proceder a la calificación provisional, si bien la superación de los límites de repercusión del precio del suelo y la urbanización podían dar lugar a la infracción prevista en el artículo 44. 1) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

Por otra parte, el artículo 8.3 de la misma Ley no prevé que la consecuencia jurídica de la superación de los límites de la repercusión de suelo sobre la vivienda protegida sea la denegación de la calificación provisional, como ya se ha indicado.

Asimismo, es indudable que el artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, produce consecuencias jurídicas desfavorables a los interesados, ya que afecta de forma clara a las expectativas individuales tanto de los adquirentes de suelos afectados a la construcción de vivienda protegida como de los solicitantes de esta tipología de vivienda.

Si bien la Disposición Transitoria Octava del Decreto 60/2009, de 14 de abril, pretende atenuar las consecuencias descritas remitiendo para la calificación provisional de los suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, a la normativa vigente en el momento de su adquisición, no soluciona los efectos que la norma produce en aquellos suelos que fueron adquiridos con posterioridad a esta fecha y con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 5.1 del Decreto 60/2009.

Todo ello obliga a realizar una interpretación del artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, que permita aunar la aplicación del precepto con el contenido de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, así como con el derecho a la vivienda que recoge nuestra Constitución.

Dicha interpretación debe partir del contenido de la mencionada Disposición Transitoria Octava del Decreto regulador del Plan de Vivienda. En efecto, la referida disposición incorpora y reproduce el régimen transitorio de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las po-



líticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, cuya Disposición Transitoria Undécima establece la inaplicación del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre y, por tanto, de los límites de repercusión de suelo sobre viviendas protegidas, a aquellas promociones que desarrollen suelos que fueran adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor de dicho precepto. Con ello, la Ley pretende evitar la aplicación retroactiva de una norma nueva, más restrictiva y desfavorable, que puede perjudicar a situaciones jurídicas anteriores generadas al amparo de una normativa vigente que no contemplaba las limitaciones y consecuencias gravosas para los interesados que introduce la nueva Ley.

Siendo ésta la finalidad de la mencionada Disposición Transitoria de la Ley 1/2008, de 4 de abril, es evidente que la norma reglamentaria que desarrolla el artículo 8.3 y amplía las consecuencias jurídicas de la Ley al imposibilitar la calificación de los proyectos que superen los límites de repercusión de suelo sobre viviendas protegidas, debe respetar el mismo principio general de irretroactividad contemplado en la Disposición Transitoria de la Ley 1/2008, de 4 de abril, y como consecuencia de ello, no aplicarse a las situaciones o relaciones jurídicas nacidas con anterioridad a su entrada en vigor.

Por ello, realizando una interpretación de la Disposición Transitoria Octava del Decreto 60/2009, de 14 de abril, coherente con el régimen transitorio de la Ley 1/2008, de 4 de abril, no cabe sino concluir que a los efectos de la calificación provisional, a todos los suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 60/2009, de 14 de abril, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su adquisición.

Es ésta la única interpretación posible que permite una aplicación conjunta y sistemática del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre y del art. 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, sin afectar a la planificación pública en materia de urbanismo y vivienda o al derecho de acceso a una vivienda garantizado en el artículo 47 de nuestra Constitución y, sobre todo, sin vulnerar los principios generales de irretroactividad y de legalidad del artículo 9.3 CE.

Solo así se garantizará el principio de seguridad jurídica y de protección de la confianza legítima que tutelan, como ha señalado el Tribunal Constitucional (SSTC 150/1990 y 173/1996), la previsibilidad de las consecuencias jurídicas de los propios actos y la confianza de los ciudadanos en las instituciones e incluso, los principios de igualdad y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, que pueden verse infringidos por las consecuencias jurídicas desfavorables derivadas de la nueva redacción del mencionado artículo 5.1. del Decreto 60/2009, de 14 de abril.

### 3. Conclusiones

1ª.—El artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 será de aplicación a aquellos supuestos en que el suelo haya sido adquirido con posterioridad al 19 de mayo de 2009, fecha de entrada en vigor de la citada disposición.

2ª.—Respecto de los límites de repercusión del precio de suelo sobre viviendas protegidas, será de aplicación la normativa vigente en el momento de adquisición del suelo. Por lo tanto, se podrá otorgar la calificación provisional, sin perjuicio de la posible existencia de una infracción administrativa y de la aplicación de la correspondiente sanción.

3ª.—Cuando se aprecie que se produce la superación de los límites de repercusión previstos, el Servicio Provincial que tramite la calificación provisional deberá comunicarlo a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, aportando copia del correspondiente informe justificativo, cuyo original deberá obrar siempre en el expediente de la promoción de la vivienda afectada.

### 4. Publicación

La presente Circular se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón» en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33,2 del Texto Refundido de Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, 14 de septiembre de 2009.

**El Director General de Vivienda y Rehabilitación,  
JULIO TEJEDOR BIELSA**