

durante un período de veinte días, mediante su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón» número 53 de 5 de mayo de 2005, en el Diario del Alto Aragón de la misma fecha, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sallent de Gállego (Huesca), y se dio traslado del mismo a los interesados para que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, procedieran a realizar las alegaciones que considerasen oportunas.

Durante el citado período de información pública presentó escrito de alegaciones la sociedad «Minas de Formigal, S.A.», que fueron debidamente contestadas en el Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 5 de julio de 2005. En este mismo Acuerdo el Gobierno de Aragón declaró, a los efectos del artículo 15 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por las concesiones administrativas de los telesillas B5 y B6 de la Estación de Esquí de Formigal, Sallent de Gállego (Huesca), así como la urgencia, a los efectos de la aplicación del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, de la ocupación de los citados bienes y derechos, cuya relación se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón» número 53, de 5 de mayo de 2005.

A tales efectos se convoca a los titulares de los bienes y derechos que figuran en la relación adjunta a esta Orden para que, el día 19 de septiembre de 2005, a las 11,30 horas, comparezcan en el Ayuntamiento de Sallent de Gállego, al objeto del levantamiento de las Actas Previas a la ocupación, según lo dispuesto en el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa. El titular recibirá una notificación individual para dicho levantamiento de Actas Previas.

Al mencionado acto deberán asistir los afectados personalmente o bien representados por persona debidamente autorizada para actuar en su nombre, aportando los documentos acreditativos de su titularidad, o cualquier otro título acreditativo de su derecho, pudiendo hacerse acompañar a su costa, si lo estiman oportuno, de sus peritos y de un Notario.

Al citado acto concurrirán el representante de la Administración, el perito de la Administración, un representante del Ayuntamiento y un representante de la Beneficiaria, pudiendo los afectados hacer uso de los derechos que les concede el artículo 52, párrafo 3, de la Ley de Expropiación Forzosa.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.2 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, los interesados y las personas que siendo titulares de derechos reales o intereses económicos sobre los bienes afectados hayan podido omitirse en la relación expuesta, podrán formular por escrito, ante el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (Edificio Pignatelli, Pº Mª Agustín, 36, 3ª planta, 50.071, Zaragoza) y hasta el día del levantamiento del Acta Previa respectiva, cuantas alegaciones estimen oportunas a los solos efectos de subsanar los posibles errores en que se haya podido incurrir al relacionar los bienes y derechos que se afectan.

Zaragoza, a 10 de agosto de 2005.

**El Consejero De Obras Públicas,
Urbanismo Y Transportes,
JAVIER VELASCO RODRIGUEZ**

RELACION DE BIENES AFECTADOS POR LAS
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS
TELESILLAS B5 Y B6, EN LA ESTACION DE ESQUI DE
FORMIGAL, SALLENT DE GALLEGO (HUESCA).

NUM.	TERMINO MUNICIPAL	CONCESION MINERA	SUPERFICIE AFECTADA
DENOMINACION	TITULAR		(Expropiación total)
1	SALLENT DE GALLEGO	«Elisita» Nº 1537	MINAS DE FORMIGAL, S.A. 12 Ha.
2	SALLENT DE GALLEGO	«Rosario» Nº 1919	Notificaciones: 98 Ha.
3	SALLENT DE GALLEGO	«Las Águilas» Nº 1968	D. Juan Miranda Simavilla 45 Ha.
4	SALLENT DE GALLEGO	«Remedios» Nº 1965	Pº Sagasta, 14 56 Ha.

50006-ZARAGOZA

2138

RESOLUCION de 15 de marzo de 2005, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se dicta circular para la aplicación del régimen de descalificación voluntaria de viviendas protegidas calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

La disposición transitoria séptima de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre (en adelante LMUVP), establece que «las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de quince años desde su declaración final o calificación definitiva».

Dicha disposición remite, literalmente, al régimen de descalificación establecido en la propia LMUVP, tanto en lo que respecta al procedimiento como en lo atinente a los criterios para resolver las solicitudes que pudieran plantearse. Por ello, en modo alguno puede entenderse como la consagración legal de un derecho a la descalificación automática de cualesquiera viviendas protegidas calificadas o declaradas como tales antes de la entrada en vigor de la LMUVP. La descalificación de viviendas protegidas, ahora como antes, constituye decisión discrecional -y, precisamente por ello, necesariamente motivada- de la Administración.

La Administración deberá resolver las solicitudes que se formulen conforme a lo establecido en el artículo 13 de la LMUVP, esto es, discrecionalmente. Y habrá de hacerlo con arreglo al procedimiento y atendidos los criterios que se establezcan reglamentariamente conforme al artículo 1 de la propia Ley, una vez transcurrido el plazo de quince años previsto en su disposición transitoria séptima. Asimismo, resulta de aplicación el artículo 147 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, que establece que los propietarios de viviendas de protección oficial podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrán concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Conviene recordar, a este respecto, que los criterios legales a los que alude el artículo 13 de la LMUVP no son otros que los objetivos de la programación pública de vivienda, a saber, alcanzar las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar una vivienda digna y adecuada tanto en el medio urbano como en el medio rural, especialmente aquellos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliando la oferta de las viviendas destinadas al alquiler y quebrar situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda e insuficiente oferta de viviendas. Tales criterios, por lo demás, han de conectarse con el rector de la política social y económica del artículo 47 de la Constitución, que exige de las administraciones la adopción de medidas que permitan el ejercicio del derecho al acceso a una vivienda digna. La consecución de este objetivo lleva a la adopción de una serie de medidas en la materia adecuadas a la coyuntura económica de cada momento para lograr que el derecho pueda ser efectivo.

Ante el incremento de solicitudes de descalificación motivado por el incremento del diferencial de precio entre las viviendas protegidas y las libres, la Circular de 24 de julio de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas y

autorización de ventas, y la Circular de 24 de septiembre de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas protegidas, fijaron los criterios de la Dirección Gerencia, ahora asumidos por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, para el ejercicio por parte de los órganos competentes del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de sus competencias sobre descalificación de viviendas protegidas. Tales criterios, lógicamente, no eximen a dichos órganos de analizar cada caso y, atendidas las concretas circunstancias del mismo, realizar el juicio de ponderación entre el interés privado y el interés general con objeto de emitir pronunciamiento fundado.

La descalificación de vivienda protegida, como facultad discrecional de la Administración que es, hace necesario valorar los intereses en juego; por un lado, la consecución del interés general de facilitar el acceso a la vivienda de amplias capas de la población frente al interés particular por el que un interesado desea descalificar la vivienda, para poder vender la vivienda por un precio superior al establecido en la normativa, aunque esta venta venga motivada por el deseo del mismo de acceder a otra vivienda mas adecuada a sus necesidades. Como regla general, el interés particular, plasmado en cualesquiera motivos o justificaciones, resulta insuficiente para prevalecer sobre el interés general de necesaria protección que consiste en el mantenimiento en el mercado de un número de viviendas protegidas suficiente para cubrir la demanda existente.

Por otra parte, no puede ocultarse, en apoyo del carácter prevalente del interés público sobre el interés particular, el gran esfuerzo inversor mediante medidas de fomento de la vivienda protegida, entre otras, que las Administraciones realizan en multitud de supuestos para poner en el mercado viviendas adecuadas a precios limitados que permitan el acceso a la vivienda de los ciudadanos. Tal esfuerzo público, del conjunto de los ciudadanos en definitiva, esfuerzo de carácter indudablemente redistributivo, hace absolutamente imprescindible establecer un periodo de tiempo durante el cual ha de perdurar en todo caso el régimen de protección y con él la limitación de precio de la vivienda, para que las medidas no sirvan solamente para facilitar el acceso al primer adquirente de una vivienda; sino que pervivan en el tiempo manteniendo esa vivienda como protegida con la consecuencia de que se encuentre en el mercado con un precio limitado durante ese tiempo. Así lo hizo el artículo 13 de la LMUVP que fijó la duración del régimen legal de protección de viviendas en treinta años impidiendo las solicitudes mismas de descalificación durante unos plazos que oscilan entre los diez y los veinte años en función del tipo de vivienda protegida de que se trate y de que hubiese sido o no calificada con anterioridad a la propia LMUVP. En todo caso la descalificación de lo que el legislador ha querido que dure treinta años es la excepción y, por ello, ha de ser restrictivamente aplicado por la Administración. Así pues, la descalificación de la vivienda protegida no es un derecho subjetivo que ostente el propietario de la misma. Los solicitantes de descalificación no ostentan un derecho subjetivo a que su vivienda sea descalificada antes del transcurso del plazo previsto en la norma para la extinción del régimen de protección. El titular interesado en la descalificación de su vivienda debe tener en cuenta que cuando accedió a la vivienda pagando un precio limitado y por debajo del de libre mercado ingresó en un régimen de protección que no era previsible que se levantase antes de treinta años desde que se calificó la vivienda salvo que concurrieran circunstancias extraordinarias que adecuadamente ponderadas, puedan prevalecer sobre el interés general.

Todo lo anterior, sin embargo, debe ser necesariamente modulado en los supuestos de viviendas calificadas con ante-

rioridad a la entrada en vigor de la LMUVP. Pendiente todavía el desarrollo reglamentario del régimen jurídico de la vivienda protegida en Aragón conforme a la nueva LMUVP, que actualmente se está redactando, resulta conveniente fijar criterios específicos reductores de la discrecionalidad para resolver la descalificación de las viviendas protegidas a las que se refiere la disposición transitoria séptima, matizando respecto de estas viviendas, y sólo respecto de éstas, los criterios fijados por la Circular de 24 de julio de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas y autorización de ventas, y la Circular de 24 de septiembre de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas protegidas. Y es que en estos supuestos la LMUVP endureció notablemente, como regla general, el régimen de descalificación, al impedir la solicitud misma de descalificaciones de viviendas calificadas antes de su entrada en vigor, momento en el cual sí podían solicitarse. De este modo, en el juicio de ponderación ha de darse entrada, a favor del interés particular y moderando las exigencias derivadas del interés general, a la incidencia sobrevenida de la nueva LMUVP.

Por todo ello, y estrictamente en relación con las viviendas protegidas afectadas por la disposición transitoria séptima de la LMUVP, se seguirán en los expedientes de descalificación que pudieran instarse los siguientes criterios:

Primero.—No se concederá en ningún caso la descalificación de viviendas construidas sobre terrenos procedentes del patrimonio de cualesquiera Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas para la promoción de viviendas protegidas. En tales supuestos, sin perjuicio de las razones específicas que pudieran concurrir en el caso concreto, la denegación deberá motivarse por razón de la inversión de recursos públicos, en forma de suelo a repercusión limitada, en la producción de dicha vivienda, de manera que la descalificación comportaría la atribución de plusvalías generadas por el esfuerzo público, y en consecuencia del conjunto de los ciudadanos, al titular de la vivienda que la adquirió como protegida.

Segundo.—No se admitirán a trámite en ningún caso solicitudes de descalificación de viviendas cuando, habiendo sido calificadas antes de la entrada en vigor de la LMUVP, no hayan transcurrido quince años desde la fecha del acuerdo de calificación definitiva. En consecuencia, sólo se admitirán a trámite solicitudes de descalificación de acuerdo con la siguiente tabla:

Año de calificación							
2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	ó antes
Año en el que puede solicitarse la descalificación							
2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	

Cuando se solicite la descalificación de viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la LMUVP sin que haya transcurrido el plazo de quince años desde el acuerdo de calificación definitiva la resolución pertinente deberá motivarse por razón de lo establecido en la disposición transitoria séptima de dicha Ley, sin perjuicio de las razones específicas que pudieran concurrir en el caso concreto.

Tercero.—Siempre que no concurran las circunstancias previstas en los dos apartados anteriores, previos los trámites preceptivos y devolución de las ayudas públicas percibidas, cuando proceda, se concederá la descalificación cuando, habiendo sido calificada la vivienda de que se trate antes de la entrada en vigor de la LMUVP, haya transcurrido el plazo establecido en la disposición transitoria séptima de la LMUVP, es decir, al menos quince años desde la fecha del acuerdo de calificación definitiva.

En consecuencia, cuando lo soliciten sus titulares se procederá a la descalificación de viviendas protegidas de acuerdo con la siguiente tabla:

Año de calificación							
2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	ó antes
Año a partir del cual se concederá la descalificación							
2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	

El otorgamiento de la descalificación deberá motivarse expresamente, sin perjuicio de las razones específicas que pudieran concurrir en el caso concreto, por razón de la expresa previsión de un régimen transitorio por la LMUVP para la descalificación de viviendas protegidas existentes a su entrada en vigor, el menor nivel de ayudas públicas obtenido por tales viviendas al no haberse promovido sobre suelos públicos y la mayor antigüedad de estas viviendas que fueron calificadas conforme a regímenes jurídicos diferentes al actual.

Cuarto.—En cualesquiera otros supuestos distintos de los señalados en el apartado anterior no se concederá la descalificación de viviendas protegidas. En tales supuestos, sin perjuicio de las razones específicas que pudieran concurrir en el caso concreto, la denegación deberá motivarse, atendidas las circunstancias concurrentes en el caso concreto, de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria séptima de la LMUVP y las Circulares de 24 de julio de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas y autorización de ventas, y de 24 de septiembre de 2001, de la Dirección Gerencia del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, sobre descalificación de viviendas protegidas.

Quinto.—Esta Circular no afectará en modo alguno a las viviendas protegidas calificadas provisionalmente o declaradas inicialmente tras la entrada en vigor de la LMUVP, en relación con las cuales se estará a lo establecido en el artículo 13.2 de la LMUVP. En tanto transcurran los plazos establecidos en el citado precepto, la denegación deberá motivarse por remisión al mismo, sin perjuicio de las razones específicas que pudieran concurrir en el caso concreto.

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

2139 *RESOLUCION de 9 de agosto de 2005, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se dicta circular para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de viviendas protegidas de Aragón establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida.*

El título II de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida (en adelante LMUVP), establece limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Comarcas y los Municipios aragoneses. Dicho régimen resulta de plena aplicación a todas las viviendas protegidas de Aragón calificadas o declaradas tras la entrada en vigor de la LMUVP. Pero, conforme a su disposición transitoria quinta, también será de aplicación a las viviendas protegidas de promoción privada que lo hayan sido antes de su entrada en vigor salvo que hayan transcurrido quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

Durante el primer año tras la entrada en vigor de la LMUVP esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, así como los servicios centrales y periféricos del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, han articulado y

formalizado los procedimientos precisos para la aplicación de las limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente anteriormente reseñados de manera que, en la actualidad, Administración, oficinas notariales y registrales y particulares aplican plenamente lo establecido en la normativa de vivienda protegida. De este modo, sin perjuicio de la competencia de los Servicios Provinciales del Departamento, en materia de autorizaciones y visados en las transmisiones sujetas a limitaciones al poder de disposición, simplificado mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre, compete a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la voluntad administrativa de ejercer o no los derechos de adquisición preferente.

Hasta la fecha la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación no ha ejercido los derechos de adquisición preferente que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, una vez puestos en marcha y plenamente operativos los procedimientos precisos, resueltas las posibles incertidumbres acerca del ámbito de aplicación de estos derechos, estando prácticamente completado y plenamente operativo el Registro de solicitantes de vivienda protegida y regulado en el nuevo artículo 30 bis de la LMUVP el ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, es ya el momento de comenzar a ejercer de manera selectiva y con muestreos dichos derechos. El conocimiento actual del mercado de segunda mano de vivienda protegida que proporcionan los instrumentos previstos en la LMUVP debe traducirse necesariamente en una intervención administrativa eficaz y eficiente dirigida a alcanzar los objetivos marcados por las Cortes de Aragón al Gobierno de Aragón.

El establecimiento por el legislador de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración fue una medida dirigida a garantizar el legal funcionamiento del mercado de la vivienda protegida. Resulta absolutamente indispensable, si de legitimar políticas públicas se trata, rechazar cualquier atisbo de tolerancia administrativa de prácticas ilegales ya sea en la promoción, construcción, primera transmisión o segunda o ulteriores transmisiones de la vivienda protegida. Es responsabilidad de la Administración y de sus gestores garantizar el buen fin de los fondos públicos aplicados para facilitar el acceso a la vivienda y moderar los desmesurados incrementos de precios de la misma que han tenido lugar en los últimos años. El control de las segundas transmisiones, la prevención de sobrepuestos y su represión cuando proceda a través de medidas sancionadoras, constituye un elemento fundamental de la política de vivienda. Una vez más, de manera coherente con el espíritu que inspira la LMUVP, se trata de activar los procedimientos en ella establecidos para garantizar un uso no especulativo de la vivienda protegida. Esta no es un bien de inversión sino de consumo, concebido para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada en los términos previstos en el artículo 47 de la Constitución.

Todo lo anterior, justifica sobradamente a juicio de esta Dirección General la alteración del precedente administrativo generado en los diferentes expedientes de ejercicio de los derechos de adquisición preferente tramitados hasta el momento, con lo que se da así satisfacción a las exigencias establecidas al respecto en la legislación de régimen jurídico aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Por todo ello, los servicios de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y los servicios provinciales del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en relación con las limitaciones al poder de disposición y los derechos de adquisición preferente establecidos en el título II de la LMUVP se atenderán en su actuación a los siguientes criterios: