



## DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA

### **DECRETO-LEY 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.**

La delicada situación de emergencia social que atraviesa una parte importante de la sociedad aragonesa ha derivado en la consecuente disminución de los ingresos de las familias, impidiendo la satisfacción de las necesidades de vivienda o generando dificultades para afrontar otros gastos necesarios lo que ha conducido a estas personas a una situación de precariedad e imposibilidad de vivir con dignidad y una mínima calidad de vida.

Esta situación, reflejo de la del resto de España, a pesar de las medidas adoptadas que promovían la vivienda protegida en el marco de la legislación de vivienda, tanto en régimen de alquiler como de venta, ha provocado la llamada situación de emergencia habitacional por la que muchas personas y familias que disfrutaban de una vivienda han dejado de tenerla, existiendo un problema no sólo desde la perspectiva del acceso sino muy especialmente, por su impacto social, en lo que respecta al mantenimiento de la vivienda que se venía disfrutando por distintos títulos y, uniéndose, a una situación de vulnerabilidad o exclusión social.

En Aragón, de conformidad con los datos del segundo trimestre del 2015 del Instituto Aragonés de Estadística, se cifra en 31.700 hogares tienen a todos sus miembros en paro y 13.420 de estos hogares no perciben ingreso alguno. En cuanto a las ayudas económicas de carácter social, se indica que durante el 2014, que se concedieron 4.063 ayudas de integración familiar y 7.717 ayudas correspondientes al Ingreso Aragonés de Inserción. Por último, en cuanto al ámbito de la vivienda, en Aragón durante el segundo trimestre del 2015 se iniciaron 331 ejecuciones hipotecarias en relación con viviendas nuevas (42) y usadas (289) y, a ello, se unen las dificultades para afrontar el pago de los alquileres que ha generado un aumento significativo del porcentaje de desahucios en arrendamientos de viviendas.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad de las familias para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua, junto a las implicaciones sanitarias, sociales y ambientales que tiene. Según el Estudio "Alcance de la Pobreza energética en la Comunidad Autónoma de Aragón" de 2014, promovido por el Gobierno de Aragón, de un tiempo a esta parte han aumentado de forma exponencial los hogares incapaces de pagar una cantidad de servicios de la energía suficiente para satisfacer sus necesidades domésticas, que durante el año 2014 sería de unos 1.300 hogares y los que se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus ingresos a pagar la factura energética de la vivienda. Este dato situaría aproximadamente 6.000 hogares aragoneses en situación de vulnerabilidad energética.

La falta de satisfacción de todas estas necesidades básicas contradice lo previsto en las diferentes normas internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 25 reconoce a toda persona el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, y, en los mismos términos, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

La regulación que introdujo el Real Decreto-ley 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico en su artículo 4, referido a ayudas y prestaciones públicas inembargables de manera parcial. Resulta insuficiente esta medida considerando más acorde dada la situación de precariedad proceder a declarar su naturaleza inembargable de manera completa. Y ello precisamente para que cumplan la finalidad a la que se destinan que es cubrir las necesidades básicas.

Esta situación de necesidad urgente y extraordinaria exige una inmediata respuesta de los poderes públicos para hacer efectivos dichos derechos proclamados, asimismo, por la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Aragón.

La carta magna reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos la provisión de las condiciones para lograr la efectividad del mismo y, asimismo, del aseguramiento de la protección social, económica y jurídica de la familia, el mantenimiento de un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos, que garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad, especialmente en caso de desempleo y la ejecución de políticas sociales de atención a las personas con discapacidad y a las personas mayores.



Por su parte, el Estatuto de Autonomía de Aragón enumera los derechos de las personas entre los que se encuentran el que todas las personas tienen a vivir con dignidad, así como a las prestaciones sociales destinadas a su bienestar, y a los servicios de apoyo a las responsabilidades familiares para conciliar la vida laboral y familiar, en las condiciones establecidas por las leyes, y asimismo atribuye el aseguramiento de los mismos a los poderes públicos aragoneses.

Por último, en el marco de la legislación aragonesa, dichos derechos son reconocidos por diferentes normas que regulan el régimen de vivienda o de los servicios sociales. En particular, la Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón, declara que una de las finalidades del sistema de servicios sociales es proporcionar una adecuada cobertura de las necesidades personales básicas y de las necesidades sociales, para promover la autonomía y el bienestar de las personas y asegurar su derecho a vivir dignamente durante todas las etapas de su vida y que estos servicios estarán especialmente dirigidos a favorecer el desarrollo integral, la autonomía, la igualdad de oportunidades y la integración plena de las personas mediante la detección de sus necesidades personales básicas y sus necesidades sociales, la prevención de las situaciones de riesgo, la eliminación o tratamiento de las situaciones de vulnerabilidad, desprotección, desamparo, dependencia o exclusión y la compensación de los déficits de apoyo social. En este sentido, el Catálogo de Servicios Sociales aprobado por Decreto 143/2011 de 14 de junio establece las prestaciones a las que la ciudadanía va a tener derecho, derecho subjetivo que será exigible ante las Administraciones.

Las previsiones contenidas en este Decreto-Ley pretenden abordar de manera inmediata la situación de vulnerabilidad de los ciudadanos en el entorno de las circunstancias económicas difíciles cuyos efectos más profundos se trasladan con más intensidad a las familias y ciudadanos en grave riesgo de exclusión social, produciendo una fractura de la sociedad que se debe evitar a toda costa.

La urgente y extraordinaria necesidad viene justificada por la contribución a la reducción de las consecuencias de la crisis económica en los ciudadanos aragoneses más vulnerables.

En primer lugar, en el **Capítulo I**, se establecen disposiciones relacionadas con prestaciones económicas del sistema de servicios sociales.

La labor de las Administraciones Públicas, cubriendo necesidades esenciales de los ciudadanos como las descritas mediante la aportación directa y finalista de fondos públicos, debe garantizar el destino y la finalidad de los mismos. El actual carácter embargable de las prestaciones económicas de carácter social desvirtúa por completo su carácter finalista y puede resultar que el esfuerzo presupuestario y financiero público de carácter netamente social termine cubriendo finalidades distintas que no son objeto de atención por las citadas ayudas.

De otro lado, se avanza hacia un sistema en el que, a aquellas prestaciones económicas que tengan un carácter de esencial, se configuren como auténticos derechos subjetivos de todos los ciudadanos, exigibles ante los poderes y administraciones públicas y, en su caso, ante los órganos jurisdiccionales, como garantía máxima de su reconocimiento, respeto y protección.

Asimismo, esta norma pretende declarar la naturaleza no subvencional de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales por cuanto hay que entenderlas como prestaciones que cuentan con un régimen jurídico propio definidas por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento.

Por último, se ha considerado necesario y justificado el declarar la preferencia en la tramitación de los expedientes relativos a ayudas y prestaciones de carácter social por parte de las unidades administrativas correspondientes debiendo adoptándose las medidas que se precisen para reducir los trámites y las cargas administrativas.

El **Capítulo II** establece medidas en materia de **pobreza energética**.

Estas medidas están dirigidas a garantizar el acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad por parte de aquellas personas y unidades familiares en situación de riesgo de urgencia social, mientras dure dicha situación, entendida como aquella situación en la que se encuentran las personas que puedan resultar beneficiarias de las ayudas de urgencia que se prevén en esta norma.

Para estos casos de impago por falta de recursos económicos, las Administraciones Públicas podrán firmar los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores y prestadores de servicios de agua potable, de gas y electricidad para garantizar la continuidad o reestablecimiento de los servicios a través del establecimiento de protocolos de actuación con los Centros de Servicios Sociales de las entidades locales y fomentando las ayudas con tal finalidad.



### El **Capítulo III** establece medidas en materia de **vivienda**.

Las medidas que se contienen en esta norma tienen como único objetivo contrarrestar la situación de emergencia habitacional siendo el presupuesto de hecho habilitante de extraordinaria y urgente necesidad que requiere la presente norma.

En primer lugar, se garantiza el derecho a la vivienda a través de una intervención administrativa en procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de la renta.

La segunda medida implica a las entidades financieras y a sus sociedades de gestión inmobiliaria, así como a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA. Se regula aquí la colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y estas entidades, así como se concreta, parcialmente, en qué consiste la función social de las viviendas que son propiedad de estas entidades. Todo ello con la mirada puesta en las soluciones habitacionales.

En tercer lugar, se suspenden los lanzamientos derivados de procesos de ejecución hipotecaria. Se pretende con esta medida que las personas y familias puedan seguir residiendo en sus hogares, sin que se les desarraigue, mientras se promueven otras medidas de carácter económico que combatan la crisis y que permitan a estas personas y familias renegociar sus deudas hipotecarias.

Instrumentalmente, en cuarto lugar, se garantiza que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tenga conocimiento de las demandas que se admitan a trámite en relación con los desahucios de arrendamientos. De este modo podrán articularse de inmediato medidas administrativas que faciliten el realojo de las personas y familias cuyo desahucio sea inevitable.

La creación del Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón, quinta de las medidas, al igual que la anterior se dirige a articular las medidas precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad. Conocer las viviendas en manos del sector financiero o sus entidades dependientes que están desocupadas es el fundamental para poder articular mecanismos que promuevan o impongan su ocupación aprovechando al máximo el parque residencial aragonés.

La creación del Fondo Social de Vivienda de Aragón, en sexto lugar, en conexión con todo lo anterior es una medida fundamental para estructurar la oferta de vivienda social existente en Aragón que permita a la Administración de la Comunidad Autónoma, como poder público competente en el conjunto del territorio aragonés, atender las situaciones de vulnerabilidad social aprovechando al máximo los recursos de los sectores público y privado en materia de vivienda, coordinando los esfuerzos de todas las Administraciones Públicas.

Por último, la presente norma contiene cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres finales.

El presente Decreto-Ley se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.<sup>a</sup>, 71.3.<sup>a</sup>, 71.10.<sup>a</sup>, 71.34.<sup>a</sup> y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón reformado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, atribuidas a la Comunidad Autónoma y de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

La presente norma ha sido sometida a informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón.

Por todo ello, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de la Consejera de Ciudadanía y Derechos Sociales, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 15 de diciembre de 2015,

**DISPONGO:**

### **CAPÍTULO I**

#### **Medidas relacionadas con las prestaciones económicas de carácter social**

##### **Artículo 1. *Inembargabilidad de las prestaciones económicas de carácter social.***

1. Las prestaciones económicas establecidas por la Comunidad Autónoma para atender a colectivos en riesgo de exclusión social, situaciones de urgencia social, necesidades habitacionales de personas sin recursos o necesidades de alimentación, escolarización y demás necesidades básicas de menores o personas con discapacidad cuando ellos y las personas a su cargo, carezcan de medios económicos suficientes se declaran inembargables.

2. Se entiende incluidas en esta definición las prestaciones económicas como las ayudas de urgencia, ayudas de integración familiar, así como las becas de comedor y aquellas ayudas



de pago periódico o único que atiendan necesidades básicas, sin perjuicio de lo establecido en su regulación propia.

### **Artículo 2. Ayudas de apoyo a la integración familiar.**

1. Las ayudas de apoyo a la Integración familiar son prestaciones económicas del sistema de servicios sociales de carácter esencial, que tienen por objeto el mantenimiento de la unidad familiar con menores a su cargo, evitando el internamiento de éstos en centros especializados o la adopción de medidas externas de protección, como un derecho subjetivo de los ciudadanos garantizado y exigible.

2. La prestación económica de apoyo a la integración familiar, cuya cuantía y demás requisitos se determinará reglamentariamente, se dirige a la falta o inadecuada asistencia material al menor en aquellas situaciones en que éste puede verse privado, sin que llegue a producirse la situación de desamparo, por falta de recursos económicos de la unidad familiar.

3. Podrán ser beneficiarios de las prestaciones económicas de apoyo a la integración familiar las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados que constituyan un hogar independiente, se encuentren empadronados en un municipio de Aragón con residencia efectiva y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.

### **Artículo 3. Ayudas de urgencia.**

1. Las ayudas de urgencia son prestaciones económicas del sistema de servicios sociales que tienen por objeto resolver situaciones de emergencia que afecten a familias a las que sobrevengan situaciones de necesidad o falta continuada de recursos.

2. La prestación económica para ayudas de urgencia, cuya cuantía y demás condiciones se determinará reglamentariamente, va destinada a la cobertura de cualquiera de las siguientes necesidades básicas de subsistencia: .

Imposibilidad de continuar en el uso y disfrute de la vivienda habitual.

Carencia de medios económicos para conservar las condiciones de habitabilidad o adquirir el equipamiento básico de la vivienda habitual.

Alimentación.

Cuidados personales esenciales, prioritariamente vestido e higiene.

Alojamiento temporal en casos de urgencia social.

Situaciones de emergencia que ponen en peligro la convivencia en el núcleo familiar, riesgo de exclusión social del núcleo familiar o alguno de sus miembros, que no estén contempladas en este artículo ni por otras prestaciones del sistema público de servicios sociales.

3. Podrán ser beneficiarios de las prestaciones económicas para situaciones de urgencia las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados que constituyan un hogar independiente, se encuentren empadronados en un municipio de Aragón con residencia efectiva y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.

4. La gestión de las ayudas de urgencia corresponde a las entidades locales, comarcas y municipios de más de veinte mil habitantes, en los términos que se determinen en la legislación de Servicios Sociales de Aragón. Corresponde asimismo a las entidades locales no comarcalizadas de la Mancomunidad Central de Zaragoza a través de los ejes que la constituyen.

### **Artículo 4. Prorrogas del Ingreso Aragonés de Inserción.**

Los perceptores del Ingreso Aragonés de Inserción que al alcanzar la edad fijada para el reconocimiento de la pensión no contributiva de jubilación, no cumplieran los requisitos para su reconocimiento, podrán seguir percibiendo el Ingreso Aragonés de Inserción en concepto de prórroga de la prestación reconocida.

### **Artículo 5. Naturaleza de las prestaciones económicas de carácter social del sistema público de servicios sociales.**

1. Las prestaciones económicas del sistema público de servicios sociales son aportaciones dinerarias con un régimen jurídico propio, definidas por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento careciendo de la consideración de subvenciones públicas.

2. La misma naturaleza tendrán las prestaciones económicas de carácter social incluidas en el Catálogo de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en los de las entidades locales.

### **Artículo 6. Preferencia en la tramitación de las prestaciones económicas de carácter social del sistema público de servicios sociales.**

Se dará preferencia en la tramitación a los expedientes relativos a las prestaciones económicas del sistema de servicios sociales por parte de las unidades administrativas correspon-





dientes adoptándose las medidas necesarias para la reducción de trámites y cargas administrativas.

## CAPÍTULO II

### Medidas en materia de pobreza energética

#### **Artículo 7. Medidas para evitar la pobreza energética.**

1. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas para hacer efectivo el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas natural y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de emergencia, mientras dure dicha situación. El derecho de acceso se garantiza si la vivienda dispone de instalaciones con capacidad de suministro.

2. Las administraciones públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores de agua potable, de gas y de electricidad para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de personas o unidades familiares en situación de urgencia social, fomentando la concesión de ayudas o la aplicación de descuentos en el coste de los consumos mínimos.

3. Cuando los profesionales de los Centros de Servicios Sociales detecten un caso de persona o unidad familiar en que se haya procedido o pueda producirse la suspensión del suministro correspondiente a su vivienda habitual como consecuencia del impago de la factura, realizarán una valoración técnica de su situación para determinar si se encuentra en una situación de riesgo de urgencia social y puede ser beneficiaria de una prestación económica destinada a la satisfacción de la deuda y se pondrá en conocimiento del suministrador a los efectos de posibilidad la continuidad o reestablecimiento del servicio en los términos que se establezcan en el acuerdo o convenio.

4. El suministrador de los servicios básicos de agua potable, gas y de electricidad informará a los usuarios, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de las previsiones relativas a la pobreza energética establecidas en este Decreto-Ley.

5. Se considerará que están en una situación de riesgo de emergencia las personas o unidades familiares que acrediten el cumplimiento de los requisitos que se exigen para ser beneficiario de las prestaciones económicas de Ayudas de urgencia.

## CAPÍTULO III

### Medidas en materia de vivienda

#### **Artículo 8. Garantía del derecho a la vivienda digna.**

1. Los poderes públicos de Aragón deberán proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta.

2. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos anteriores, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad social o emergencia.

#### **Artículo 9. Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.**

1. Hasta que se ofrezca una alternativa habitacional por parte de la administración, quedarán en suspenso los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria cuando la vivienda habitual de persona o unidad de convivencia de buena fe que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad se adjudique al acreedor o a un tercero por él propuesto.

2. La situación de especial vulnerabilidad se regulará mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda y deberá estar fundada en circunstancias tales como la edad, miembros de la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia o enfermedad, exclusión social, víctimas de violencias machistas o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga. Comprenderá, como mínimo, los supuestos establecidos en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



3. La situación de especial vulnerabilidad se acreditará mediante informe de la administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

#### **Artículo 10. Comunicación con órganos judiciales.**

1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el órgano judicial que conozca del asunto remitirá mediante procedimientos preferentemente telemáticos al órgano autonómico competente en materia de servicios sociales comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda.

2. Los órganos judiciales solicitarán el consentimiento de las personas afectadas cuando sea preciso para la cesión de los datos señalados en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente y para evitar su desahucio de la vivienda habitual, la administración autonómica podrá hacerse cargo del pago de la renta arrendaticia que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia. Reglamentariamente se regularán las condiciones y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como, el plazo temporal máximo de duración del pago de la renta por parte de la administración autonómica.

#### **Artículo 11. Colaboración con entidades financieras.**

1. El Gobierno de Aragón podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de uso de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales.

3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban. Dichas prestaciones quedarán sujetas, en su caso, a lo establecido en la normativa de contratación o de subvenciones del sector público.

#### **Artículo 12. Cesión y uso de viviendas desocupadas.**

1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas, situadas en el territorio de Aragón, que sean de su propiedad y provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas resultantes de los convenios regulados en el artículo anterior y las viviendas del sector público sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, y estas se encuentren desocupadas, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

2. El órgano competente en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en Derecho garantizando la correspondiente contraprestación.

3. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al treinta por ciento de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos. La diferencia entre la renta máxima que abonará la persona o unidad de convivencia y la aplicable a la vivienda de que se trate la abonará la administración.



4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en el artículo siguiente de esta norma como causas justificadas de desocupación.

5. En caso de incumplimiento o demora por parte de la entidad titular de la vivienda de las obligaciones establecidas en este artículo, el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas, cuya cuantía se fijará sobre el valor catastral de la vivienda del siguiente modo:

- a) Por la demora de un mes: uno por ciento del valor catastral.
- b) Por la demora del segundo mes: dos por ciento del valor catastral.
- c) Por la demora del tercer mes, y sucesivos: tres por ciento del valor catastral por cada mes hasta un máximo total del veinticinco por ciento del valor catastral.

6. Los ingresos procedentes de las multas coercitivas previstas en este artículo tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la Dirección General competente en materia de vivienda y serán destinados por ésta a actuaciones en materia de vivienda.

### **Artículo 13. Concepto de vivienda desocupada.**

1. A los efectos de esta norma, se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello.

2. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:

- a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico.
- b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.
- c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.
- d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.
- e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadoras o trabajadores, y otras situaciones similares.
- f) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá a la entidad propietaria, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

### **Artículo 14. Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón.**

1. Se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón en el que se inscribirán las viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Estar situadas en territorio de Aragón.
- b) Estar legalmente desocupadas conforme a lo establecido en el artículo anterior.
- c) Corresponder su titularidad a las entidades financieras o a las sociedades inmobiliarias bajo su control.
- d) Provenir de un proceso de ejecución hipotecaria, o de pagos o daciones o en pago de deudas con garantía hipotecaria.

2. El Registro tiene como finalidad el control y seguimiento de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de este artículo, con objeto de que la administración autonómica puede ejercer sus potestades y competencias para la garantía del derecho a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad conforme a lo establecido en esta norma.

3. La ocupación de una vivienda inscrita en el Registro bajo un régimen de tenencia que no sea el de propiedad no conllevará su baja en los asientos.

4. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón tendrá como ámbito el de la Comunidad Autónoma y su llevanza corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

5. Las entidades financieras o a las sociedades inmobiliarias bajo su control tendrán la obligación de comunicar al Registro de Viviendas Desocupadas la ocupación de las viviendas sujetas al régimen de inscripción establecido en esta norma.



6. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como cuantas disposiciones sean precisas para su correcto funcionamiento.

#### **Artículo 15. Fondo Social de Vivienda de Aragón.**

1. El Departamento competente en materia de vivienda constituirá el Fondo Social de Vivienda de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social de los poderes públicos de Aragón.

2. El Fondo Social de Vivienda de Aragón abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón y tendrá carácter único.

3. El Fondo Social de Vivienda de Aragón incluirá:

- a) Las viviendas de las entidades del sector público aragonés, incluido el sector público local.
- b) Las viviendas cedidas a cualquier Administración Pública aragonesa por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.
- c) Las personas o unidades de convivencia con necesidad de vivienda de estas características.

4. El Fondo Social de Vivienda podrá también incluir suelos dotacionales o con cualquier otra calificación compatibles con la promoción de viviendas u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Dichas viviendas u alojamientos, una vez construidos, se integrarán necesariamente en el Fondo.

5. El Fondo Social de Vivienda de Aragón podrá crearse como un instrumento de intervención administrativa sin personalidad jurídica o constituirse como fundación o cooperativa. Su gestión corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda.

6. Las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

7. Mediante orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que se aporten al Fondo, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas.

#### **Disposición adicional primera. Registros en materia de vivienda.**

1. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón entrará en funcionamiento cuando se publique la Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda prevista en el apartado quinto del artículo 14.6 de esta norma.

2. El Departamento competente en materia de vivienda integrará todos los registros existentes en materia de vivienda en un único instrumento básico para el control y seguimiento de la demanda y oferta de vivienda en el territorio aragonés, el estado del parque de vivienda existente, la necesidad de vivienda y la efectiva ocupación de las viviendas existentes.

3. Mientras no entren en funcionamiento los instrumentos de registro y recogida de información previstos en esta norma, el Gobierno de Aragón podrá promover la celebración de convenios con otras entidades del sector público y el Poder Judicial, con objeto de recabar información sobre viviendas desocupadas en el territorio aragonés, sin perjuicio de la obligación de las entidades previstas en la disposición transitoria primera de comunicar las viviendas vacías de que dispongan.

#### **Disposición adicional segunda. Régimen de la vivienda habitual en Aragón.**

Por el Departamento competente en materia de derecho foral se encargará a la Comisión Aragonesa de Derecho Civil el estudio del régimen jurídico de acceso y tenencia de la vivienda habitual en Aragón con objeto de proteger a las personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.

#### **Disposición adicional tercera. Régimen de inspección.**

Será de aplicación, para la verificación del cumplimiento de lo establecido en esta norma, el régimen de inspección establecido en el título III de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.





**Disposición adicional cuarta. Seguimiento y aplicación del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.**

1. Con la finalidad tanto de realizar el seguimiento de la aplicación como de incrementar la eficacia del código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, las medidas contempladas en el mismo se desarrollarán dentro del sistema de mediación hipotecaria que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y otras Administraciones Públicas aragonesas hayan implantado.

2. A tal efecto, la entidad financiera que inicie el procedimiento previsto en el citado código de buenas prácticas, solicitará a la Administración Pública correspondiente la inclusión del asunto en el sistema de mediación hipotecaria, donde se desarrollará el proceso negociador entre las partes afectadas con el apoyo de los mediadores del sistema público.

3. Una vez haya concluido la negociación, la Administración Pública en cuyo sistema de mediación se haya realizado, expedirá un documento que entregará a las partes donde se acreditará el cumplimiento del código de buenas prácticas. En el caso de que se inicie el proceso de ejecución hipotecaria porque el resultado de la aplicación de las anteriores medidas no haya culminado satisfactoriamente para las partes, la entidad financiera presentará, ante el órgano judicial competente en el procedimiento, el documento expedido por la Administración a los efectos de acreditar que se ha cumplido con lo dispuesto en el código de buenas prácticas, con independencia de cualquier otra documentación o medio de prueba que el órgano judicial estime necesario para comprobar que se ha cumplido con la regulación del código de buenas prácticas.

4. El Gobierno de Aragón fomentará la suscripción de convenios con otras Administraciones Públicas aragonesas para implantar un sistema de mediación hipotecaria coordinado que evite solapamientos entre ellas.

**Disposición adicional quinta. Referencias de género.**

La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada por economía de expresión y como referencia genérica tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos.

**Disposición transitoria primera. Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.**

1. Mientras el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón no esté operativo, las entidades financieras a las que se refiere el artículo 12 de esta norma deberán declarar cada tres meses ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda la titularidad de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de dicho artículo.

2. La primera comunicación deberá realizarse dentro del plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto-Ley.

3. La omisión de la declaración de titularidad de una vivienda conforme a lo establecido en esta disposición constituirá una infracción leve que será sancionada con multa de 1.500 a 3.000 euros. Cuando sean varias las viviendas cuya titularidad no haya sido declarada se impondrá una sanción por cada una de las omitidas. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Los ingresos procedentes de las multas impuestas tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la Dirección General competente en materia de vivienda y serán destinados por ésta a actuaciones en materia de vivienda.

**Disposición transitoria segunda. Suspensión de lanzamientos.**

La suspensión de los lanzamientos de su vivienda habitual de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad prevista en el artículo 9 de esta norma será de aplicación en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria iniciados a la entrada en vigor de la disposición reglamentaria que defina el marco de especial vulnerabilidad siempre que en dicha fecha no se hubiere ejecutado el lanzamiento.

**Disposición transitoria tercera. Procedimientos de embargo de ayudas.**

Las disposiciones de este Decreto-Ley resultarán de aplicación a los procedimientos de embargo en que, a la entrada en vigor, todavía no se haya acordado o dictado resolución de embargo de las ayudas que son objeto de esta Ley.

**Disposición final primera. Título competencial.**

El presente Decreto-Ley se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.<sup>a</sup>, 71.3.<sup>a</sup>, 71.10.<sup>a</sup>, 71.34.<sup>a</sup> y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

**Disposición final segunda. Desarrollo de la Ley.**

1. Se faculta al titular del departamento competente en materia de servicios sociales para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y aplicar las normas previstas en los Capítulos I y II de la presente norma.

2. Se faculta al titular del departamento competente en materia de vivienda para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y aplicar las normas previstas en el Capítulo III.

**Disposición final tercera. Desarrollo de las ayudas de urgencia y de apoyo a la integración familiar.**

Las ayudas de urgencia y de apoyo a la integración familiar previstas en este Decreto-Ley serán objeto de desarrollo reglamentario en el plazo de un año, manteniéndose la vigencia del Decreto 48/1993, de 19 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las modificaciones de prestaciones económicas de acción social reguladas por la Ley 4/1987, de 25 de marzo, y en el Decreto 88/1998, de 25 de abril, del Gobierno de Aragón por el que se regulan las Ayudas Económicas de carácter personal en el Marco de la Protección de Menores en lo que no resulte incompatible.

**Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

Este Decreto-Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 15 de diciembre de 2015.

El Presidente del Gobierno de Aragón,  
JAVIER LAMBÁN MONTAÑÉS

El Consejero de Vertebración del Territorio,  
Movilidad y Vivienda,  
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO

La Consejera de Ciudadanía  
y Derechos Sociales,  
MARÍA VICTORIA BROTO COSCULLUELA