



INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN SOBRE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS AL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN, TRAS LA EMISIÓN DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS JURÍDICOS.

Se recogen en este informe los elementos del informe de los Servicios Jurídicos de la Diputación General de Aragón sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, emitido el 17 de julio de 2022, indicando si se aceptan o no se aceptan y la argumentación que fundamenta la decisión.

1. Respecto a la consulta al Foro de la Vivienda (p. 6, informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos, en adelante, DGSJ), se llevará a dicho Foro el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

2. Se ha valorado la recomendación realizada por el informe de la DGSJ (p.7) de elevar el texto al Consejo Consultivo de Aragón, y se considera que este trámite, no preceptivo, retrasaría trasladar el texto a las Cortes de Aragón, por lo que, dado que el final de la legislatura está próximo, no se eleva el texto al Consejo Consultivo. La función de contrastar el contenido de la norma propuesta con otras normas autonómicas o estatales, a la que se refiere el informe de la DGSJ pueden realizarla los letrados de las Cortes.

3. Se modifica el título de Proyecto por Anteproyecto (informe DGSJ, p. 8).

4. Se revista la Exposición de Motivos para mejorar las referencias competenciales y las correcciones ortográficas (p. 8 informe DGSJ).

5. Se cambia de lugar la referencia a los trámites realizados (p. 8 informe DGSJ).



6. Se modifica Título I por Título preliminar y se corrige la numeración de los siguientes títulos (p. 9 informe DGSJ).

7. Se modifica el texto de acuerdo con las indicaciones del informe DGSJ, p. 9, relativas a DTN 22, 23, 24 y 25.

8. La indicación sobre las disposiciones adicionales cuarta y quinta (p. 9 informe DGSJ) no se incorporan al texto, manteniendo las citadas disposiciones como adicionales. El informe DGSJ señala que más bien parecen disposiciones transitorias que adicionales. Si bien es cierto que el contenido de estas disposiciones se agota en el tiempo, su prolongación depende del desarrollo reglamentario de la Ley. Sin embargo, unas disposiciones transitorias deben referirse a la vigencia de normas anteriores al propio texto normativo, lo que no es el caso.

9. Se acepta pasar las disposiciones adicionales segunda y séptima al apartado de disposiciones finales (p. 9 informe DGSJ). No se acepta este cambio respecto a la disposición adicional primera, ya que, aunque contiene un mandato de desarrollo reglamentario, también se refiere a la normativa a aplicable.

10. El informe de la DGSJ (p 11) señala que *“el nombre del Título primero no satisface la totalidad del contenido del mismo, sino tan sólo de la mitad”*. No se propone modificación al respecto por parte de DGSJ. Se considera que la denominación es correcta, puesto que la denominación no debe ser una enumeración de los nombres dados a todos los capítulos del título. Así, la denominación de disposiciones generales engloba el conjunto de materias que se contemplan en el título primero (ahora título preliminar).



11. No se acepta la propuesta del informe de la DGSJ sobre el artículo 1.1 (p. 11) ya que el citado precepto define el objeto de la ley, mientras que el resto de la ley concreta el objeto, por lo que el artículo 1 no debe incluir el conjunto de disposiciones que luego se desarrollan.

12. Se acepta cambiar “finalidades” por “finalidad” en el artículo 1.3, tal y como propone el informe de la DGSJ (p.11).

13. El informe DGSJ (p. 11) señala que *“el artículo 2.3 contiene la expresión “y otras acciones similares a las anteriores que conlleven la pérdida de la vivienda”, la cual puede generar inseguridad jurídica, ya que se configura como un numerus apertus, siendo que las causas por las que se puede perder una vivienda deberían estar concretamente recogidas y definidas en la ley. Por lo que se propone que, o bien se completan si se considera necesario, o bien se elimina dicha expresión”*.

No se acepta. El artículo 2.3 ya contiene la expresión “de acuerdo con los instrumentos previstos en esta Ley”, justo a continuación de la expresión a que se refiere el informe DGSJ, por lo que sólo será posible la intervención en los casos previstos en la propia ley. Por otro lado, una de las características de las leyes es su generalidad, que debe ser concretada en su aplicación al caso específico; el artículo 2.3 no contiene disposiciones sancionadoras ni restrictivas de derechos individuales, lo que requeriría una definición expresa de supuestos, sino que contempla un derecho.

14. El informe DGSJ (p. 12) señala que *“el artículo 2.4 se configura igualmente de manera genérica, de modo que se convierte en una especie de “cajón de sastre” que elimina el sentido o finalidad del anterior párrafo”*.



Se discrepa de esta afirmación. El precepto se refiere a casos de vulnerabilidad y buena fe, lo que se define en los correspondientes artículos de la ley.

15. El informe DGSJ (p.12) expone que *“el artículo 3.3º incluye a “toda la ciudadanía”, expresión genérica y amplia que entra en contradicción con los propios requisitos a cumplir que establece la ley para poder ser titular de derecho regulado (véase, por ejemplo, artículo 2.1). Sirva esta reflexión para todos aquellos artículos del texto en que se utilice genéricamente “ciudadanía”, “ciudadano” etc.”*

Se disiente. Parece que existe una discrepancia en este punto y en los anteriores al respecto de la técnica legislativa. En cada artículo del título preliminar de la ley, o en cualquier otro, no se debe repetir constantemente una expresión como la “de acuerdo con lo dispuesto en esta ley” porque la lógica normativa indica que no hay que redundar en que cada precepto ha de cumplirse y entenderse de acuerdo con el conjunto de la ley en la que se inserta. Ello haría farragoso el texto, quitándole claridad.

16. La referencia al artículo 4 en el informe DGSJ (p. 12) no contiene ninguna propuesta en particular. Respecto al comentario que realiza, hay que precisar que el párrafo primero del artículo ya señala que las finalidades que se relacionan en el resto del artículo se deben cumplir por cada administración pública “en el marco de sus competencias”, por lo que no es posible que se produzca ninguna invasión competencial. Por otro lado, los fines que se relacionan tienen carácter general y son los propios de cualquier administración pública.

17. A la vista de los comentarios del informe DGSJ sobre el artículo 6 (p.12-14), hay que llegar a la conclusión de que el contenido de esta disposición no incurre en extralimitación competencial. Por un lado, el artículo admite el ejercicio de la acción



ante las administraciones públicas aragonesas, lo que no presenta dificultad. Por otro lado, en cuanto a la acción procesal, el artículo cita expresamente que se ejercita “de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado, ante la jurisdicción contencioso-administrativa”, por lo que tampoco supone ninguna invasión de las competencias en materia de legislación procesal que corresponden al Estado.

18. El informe DGSJ (p. 14) señala que *“en el artículo 8.19º se recomienda sustituir la expresión “sus ocupantes” por “las personas que habitan en la misma”*.

No se acepta. Es una perífrasis innecesaria e inconveniente: no se debe decir con más palabras de las necesarias lo que ya está claro con una sola.

19. El informe DGSJ señala que *“en el título del artículo 11 figura “cooperación”, pero después en el contenido del mismo no se menciona como tal, sino que se habla de “colaboración” y “participación”, por lo que se recomienda seguir la misma sistemática”*.

El sentido de cooperación y colaboración es el mismo. No obstante, se acepta modificar el título del artículo.

20. El informe DGSJ (p. 14) señala que *“el Capítulo III del Título I establece una serie de obligaciones para todas las Administraciones públicas aragonesas, lo que puede no ser coherente con el ámbito competencial atribuido a las diferentes administraciones locales aragonesas, por lo que se recomienda incluir un inciso genérico que permita salvaguardar las competencias locales, tipo “siempre que así lo permitan sus competencias”*.



En realidad, el artículo de cabecera de este capítulo, que es el 12, ya indica, de diferente forma, que siempre es dentro del ámbito competencial de cada administración. No obstante, se introducen cambios en la redacción de acuerdo con el informe DGSJ, tal y como se expone en los siguientes puntos.

21. El comentario sobre el artículo 12.1 del informe DGSJ (p. 14) va en el mismo sentido que el punto anterior, por lo que se introduce la expresión “con pleno respeto al principio de autonomía local presupuestaria”.

22. En el mismo sentido, la referencia al artículo 13 (p. 14 informe DGSJ). Se introduce la mención a “dentro de su ámbito competencial”, en el apartado 1 del artículo.

23. El informe DGSJ (p. 15) señala que *“en el artículo 14.b) se recomienda añadir al principio del mismo la expresión “siempre de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria” o similar”*.

No se ve la necesidad. En primer lugar, no toda planificación supone gasto público. En segundo lugar, sería como decir que en cada artículo hay que repetir que ha de cumplirse con la Constitución, el Estatuto de autonomía y el resto del ordenamiento jurídico.

24. El informe DGSJ (p. 15) sugiere revisar si la remisión que se realiza en el artículo 15.5 al Título VI es suficiente.

Se considera que es la remisión adecuada, ya que se refiere a la Estrategia de rehabilitación en general. Ciertamente se podría concretar el capítulo también, pero



parece un alargamiento innecesario de la remisión, que ya contiene la expresa referencia a la citada Estrategia.

25. En el artículo 15, apartados 5 y 6, el informe DGSJ recomienda volver a poner la expresión completa “Plan de Vivienda de Aragón”.

Resulta innecesario, ya que es preciso evitar la reiteración gramatical, que puede hacer “indigesta” la lectura de una norma. No hay ninguna ambigüedad en la redacción del anteproyecto que requiera escribir, nuevamente, la expresión completa. Es preciso aligerar la carga sintáctica del texto, cuando no genere inseguridad jurídica.

26. Respecto de los comentarios sobre el artículo 16 que se contienen en el informe DGSJ (p. 15) se procede a modificar el texto del anteproyecto en la forma en que se indica a continuación.

27. En el artículo 16. 2 se suprime el inciso “en cualquier caso”.

Se suprime la referencia a “vecinos” en el 16.5.

En cuanto a lo que se indica del artículo 16.4, precisamente en una norma con rango de ley, como es este anteproyecto de ley de vivienda, se establece una característica específica respecto a la ley de subvenciones, sin que suponga ningún menoscabo de la misma, ya que es una norma con rango de ley, la de vivienda, la que está previendo cómo se actúa en caso de que la norma de las bases reguladoras no contemple el procedimiento simplificado.

Respecto a tener que reducir la cuantía del artículo 16.6 a 18.000 euros, por ser esta la cuantía prevista en el artículo 41.3 de la Ley de Subvenciones de Aragón,



hay que recordar que este último precepto permite que la cuantía se modifique por la Ley de Presupuestos. En coherencia, también se pueden establecer cuantías diferentes por otras normas con rango de ley. No obstante, se añade un párrafo que ajuste las diferentes disposiciones legales.

28. En el artículo 20. 2 se sustituye “la legislación y normativa que los regule”, por “en esta ley y normativa de desarrollo” (informe DGSJ p. 16).

29. En el artículo 21.c se suprime la referencia a “de conformidad con la normativa reguladora” (informe DGSJ, p. 16).

30. En el artículo 21.d no se modifica la referencia a la legislación aplicable (informe DGSJ, p. 16) porque el aplicador del Derecho debe conocer cuál es en cada momento.

31. No se acepta la propuesta de supresión del artículo 23 (informe DGSJ, p. 16), porque no se aprecia ninguna colisión con la normativa básica estatal, además de que incorpora la salvaguarda de referirse a “sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística”, lo que comprende tanto la normativa autonómica como la legislación básica estatal en materia de suelo.

32. Se adapta el artículo 26 a la DTN 30 (informe DGSJ, p. 16). Asimismo, se redacta el apartado 3.1.b (ahora artículo 26.3.a.2º). en la forma indicada por el informe DGSJ.

33. Se ha revisado la ortografía del artículo 30.4 (informe DGSJ, p. 16).



34. Respecto al comentario sobre los artículos 33 y 34, en relación con el artículo 2.1 (informe DGSJ, p. 16), nos remitimos a lo ya informado sobre la relación entre el artículo 1 y el 2.

35. Se modifica el artículo 37.2.b para ajustarlo al informe DGSJ (p.17).

36. Se modifica el artículo 43, introduciendo la referencia a la Ley 3/2013, de 9 de mayo, de uso, protección y promoción de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón (informe DGSJ, p. 17-18).

37. El informe DGSJ (p. 18) señala que el artículo 44.2 del anteproyecto contempla las garantías de devolución de las cantidades a cuenta del precio desde la suscripción del contrato, y no desde la obtención de la licencia de edificación, como se regula en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación. Se propone por la DGSJ modificar el artículo para adecuarlo a la citada disposición adicional.

No se acepta esta propuesta. Precisamente el objetivo es corregir una situación que se está produciendo y sobre la que la doctrina científica ha llamado la atención: si se cuenta la garantía sólo desde la licencia de obra, hay un período de tiempo en que se produce un vacío legal (desde la firma del contrato hasta la obtención de la licencia, supuesto que no siempre se produce, pero que es habitual, en especial para los primeros compradores en la promoción de que se trate). El anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón corrige ese vacío con la finalidad de aumentar el período de garantía, para evitar que se produzca indefensión de los adquirentes, ya que, tal y como está regulada en la Ley de Ordenación de la Edificación, el comienzo de la garantía queda exclusivamente en manos del promotor. Por lo demás, las garantías son las mismas que prevé la Ley de Ordenación de la Edificación. La propuesta de



DGSJ de copiar lo que dice la citada disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación produciría un efecto de *lex repetita*, que no resulta aconsejable, si no se aporta nada nuevo al texto legal que ahora se tramita.

38. El informe DGSJ (p. 18) señala que la remisión del artículo 44.3 al artículo 140 del mismo texto carece de sentido.

En efecto, es un error numérico, la remisión debe realizarse al artículo 148. Se corrige.

39. El informe DGSJ (p. 18) propone realizar una remisión a la Ley de contratos de crédito inmobiliario, respecto a la obligación de información tributaria que recoge el artículo 45.2 del anteproyecto.

No se acepta porque resulta innecesaria dicha remisión, al ser la citada Ley de obligado cumplimiento en estos casos. No resulta adecuado como técnica legislativa realizar constantes remisiones a otras normas cuando la remisión no aporta elementos necesarios o significativos para la comprensión de la norma.

40. Respecto de los artículos 66.3 y 67.2 del anteproyecto, el informe DGSJ considera que la regulación de una mediación obligatoria podría incurrir en inconstitucionalidad, a la vista de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, por invasión de la legislación procesal, que es competencia estatal.

En este punto hay que realizar dos reflexiones. En primer lugar, que ambos apartados hacen expresa referencia a que la mediación se realizará en los términos previstos en la legislación procesal. En segundo lugar, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional no resulta inmutable; de hecho es común que varíe con el tiempo; en



el caso de la competencia en materia de vivienda, ha sido en el último decenio cuando se han comenzado a aprobar por las comunidades autónomas leyes que inciden de forma singular en la función social del derecho de propiedad en ponderación con el derecho a la vivienda, lo que ha dado lugar a varias sentencias del Tribunal Constitucional en la materia, y puede observarse como en un breve período de tiempo (menos de cinco años, desde la STC 93/2015 a la STC 106/2018), dicha doctrina jurisprudencial se ha visto modificada. La mediación que regula el anteproyecto que ahora se tramita es un pilar fundamental para garantizar la igualdad entre las partes, y evitar prácticas que conduzcan a los usuarios de las viviendas, o a los prestatarios, a una batalla judicial constante. Una disposición con rango legal, como la que se está tramitando con este anteproyecto, que afecta a un derecho tan básico como el de la vivienda, ha de contener disposiciones innovadoras, ya que, en otro caso, no resulta útil, ni aconsejable, tramitar una ley para repetir lo que ya dicen otras leyes.

Por lo expuesto, se mantiene la actual redacción de estas disposiciones.

41. Se incluye en el artículo 67.3 el adverbio “principalmente”, como propone el informe DGSJ (p.20).

42. Sobre los artículos 72, f y g, del anteproyecto, el informe DGSJ plantea una posible inconstitucionalidad, y se refiere a la Sentencia 37/2022 del Tribunal Constitucional, relativa a una ley aprobada por la Comunidad Autónoma de Cataluña.

En realidad, la mayor parte de la sentencia citada se dedica a estudiar los preceptos de la ley catalana que limita las rentas del alquiler de vivienda. Sin embargo, este no es el caso del anteproyecto que ahora se tramita. La única referencia que pudiera parecerse a las previsiones de las letras f y g del artículo 72 del anteproyecto se en-



cuentran en el Fundamento Jurídico 7, B), y en este caso el Tribunal Constitucional indica que “tampoco puede aquí apreciarse una vulneración de la seguridad jurídica constitucionalmente reprochable, siempre que el precepto se interprete en el contexto del art. 16 de la Ley 4/2016 en el que se ha integrado. Dicho precepto regula «un sistema transitorio y excepcional para realojar a las personas o unidades familiares ocupantes de determinadas viviendas si se encuentran en riesgo de exclusión residencial y pueden perder la vivienda habitual, siempre que no tengan ninguna posibilidad de acceder al uso legítimo de otra vivienda»...”. Las disposiciones de la ley catalana y del anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón no son exactamente coincidentes, por lo que resulta complicado hacer una comparativa y una prospección sobre el pronunciamiento que podría realizar, en su caso, el Tribunal Constitucional.

Por lo tanto, se mantienen los artículos en su redacción actual.

43. El informe DGSJ (p. 21) propone que la definición de gran propietario del artículo 80 del anteproyecto sea idéntica a la recogida en el artículo 4 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

No se acepta la propuesta. La definición de gran tenedor que se realiza en el Real Decreto-ley citado es a los efectos, exclusivamente, de lo previsto en dicho artículo, que son medidas concretas y extraordinarias, muy limitadas en cuanto a su ámbito objetivo y subjetivo de aplicación. Sin embargo, en el artículo 80 del anteproyecto ya se aclara que la definición de dicho artículo lo es a los efectos de las disposiciones del anteproyecto.



Por otro lado, ya en estos momentos, 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, señala en su artículo 25 que “a los efectos previstos en esta ley, se considerará grandes propietarios de viviendas a las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de, al menos, quince viviendas”.

44. Respecto del artículo 83.1 del anteproyecto, y más en concreto en relación con la consideración de vulnerable de las familias monoparentales, el informe DGSJ (p.21) plantea una posible contradicción con la calificación de “especial consideración” a esta tipología de familias, según la Ley 9/2014, de 23 de octubre, de Apoyo a las Familias de Aragón.

Ciertamente existe en el ordenamiento jurídico, y esto es notable en la legislación sectorial administrativa, un grupo de conceptos que no tienen el mismo significado en cada una de dichas disposiciones. Si bien sería deseable que un significante se correspondiera siempre con el mismo significado (como ocurre, por ejemplo, con el Derecho Civil), en estos momentos dicha pretensión deviene imposible. De hecho, el informe DGSJ no menciona el artículo 17 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 contempla un concepto de vulnerabilidad a los efectos de vivienda, y que tampoco es coincidente con ese mismo significante en otras normas de la comunidad autónoma (y aún más del Estado).

45. Según el informe DGSJ (p.22-23), la regulación del artículo 84.4 del anteproyecto, relativa a que el estado de necesidad destruye la calificación de una ocupación ilegal de viviendas como “mala fe” “choca con lo previsto en la legislación esta-



tal” (p. 23, informe DGSJ). El citado informe considera que esta contradicción se produce con la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el Código Civil, en concreto con la regulación de la posesión.

Se discrepa de esta lectura de DGSJ. El artículo 84.1 del anteproyecto ya señala que esta consideración de la buena o mala fe lo es exclusivamente a los efectos de la obtención de la calificación de situación de vulnerabilidad, según los propios términos del anteproyecto; es decir, ni afecta a la regulación procesal, ni a la de la posesión. Lo que realiza el artículo 84 es la fijación de unas directrices u orientaciones (interpretación auténtica) para concretar la aplicación de un concepto jurídico indeterminado (al igual que hace el Código Civil cuando regula la posesión).

46. El posible reparo que formula el informe DGSJ (p.24) sobre el artículo 85 debe descartarse. Este artículo es transcripción del artículo 20 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, sobre el que ya tuvo oportunidad de pronunciarse el Tribunal Constitucional, y no declaró su inconstitucionalidad. Por otro lado, el artículo 85 del anteproyecto se refiere en varias ocasiones a que esta suspensión de los lanzamientos se realizará dentro del marco de la legislación procesal; el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, a que se refiere DGSJ entra dentro de este concepto.

47. Respecto al reparo del informe DGSJ (p.24) sobre el artículo 86.1 del anteproyecto, al considerar, que no se pueden imponer obligaciones al personal funcionario de la administración de justicia, hay que recordar que este precepto ya se encontraba en el artículo 21 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 fue objeto de pronunciamiento al respecto de su constitucionalidad por la STC 21/2019, de 14 de febrero, y no se formuló ningún reparo de constitucionalidad al respecto.

No obstante, se introduce en el artículo la referencia a la legislación procesal, para mayor claridad, y se suprime el apartado 2 de la redacción actual.

48. El informe DGSJ (p.24) señala, respecto del artículo 87.2 del anteproyecto, que un fondo sin personalidad jurídica no puede contraer obligaciones “en puridad”. Propone modificar su redacción.

No se acepta la propuesta. La DGSJ no ha valorado el conjunto de la disposición del anteproyecto, que indica que el citado fondo debe poner en conocimiento de la administración quiénes son los propietarios de las viviendas que gestiona, y sólo si no cumplen con esta obligación de información (que sí tiene el fondo), son ellos los que deben suministrar la información a que se refiere el punto 1 del artículo, en lugar de los propietarios. Es decir, esta última obligación se deriva del incumplimiento de la prestación de la información sobre los propietarios. De otra manera, se produciría un espacio oscuro, en donde los propietarios de las viviendas por el hecho de haber cedido su gestión a un fondo sin personalidad jurídica quedarían libres de su obligación de informar, esto es, fuera del alcance de la ley.

49. El informe DGSJ (p. 24) propone la inclusión de la referencia a la disponibilidad presupuestaria en el artículo 90.

Como ya se ha indicado para otra propuesta similar con anterioridad, no resulta necesario ni conveniente, desde una óptica de técnica normativa, hacer señalamien-



tos en los diferentes artículos de una ley a que otras disposiciones de otras leyes han de ser cumplidas; este tipo de referencias supondría que, cuando, por el motivo que fuere, no se hicieran, las otras leyes no citadas no deben ser cumplidas, lo que no tiene en cuenta el ordenamiento jurídico como un conjunto articulado y completo.

También se indica en el informe DGSJ que en el apartado 1 del artículo 90 se podría incluir que el pago de la renta arrendaticia puede ser de la totalidad o de parte, ya que, según DGSJ, la lectura actual parece indicar que ha de abonarse la totalidad.

Se considera que esa lectura supone una ultracorrección interpretativa inadecuada (literalista, que no literal). El todo (renta completa) incluye a la parte (pago parcial de la renta). Además, esta misma redacción se encuentra ya en el artículo 21.4 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.

50. Respecto del artículo 91 del anteproyecto, se realizan algunas correcciones de estilo. Se unifica la redacción en el artículo sustituyendo “prestaciones” por “ayudas”.

Sin embargo, hay que advertir que, en referencia a las observaciones que formula el informe DGSJ (p. 25) sobre el apartado 2 del artículo, hay una diferencia entre la regulación que se contempla en las leyes de presupuestos, que se refieren a la exención de la acreditación, y la que se dispone en este apartado del anteproyecto, que se refiere a la exención del requisito.

51. Se aceptan las sugerencias de estilo del informe DGSJ sobre el artículo 92 y otros (p. 25-26). No obstante, no se incorpora la terminología “agente inspector” por



resultar innecesaria y contraria al principio de economía lingüística; no aporta nada a la finalidad que pretende el informe DGSJ: obsérvese que no es el mismo tipo de resultado que el que se obtiene con el cambio de “titular” a “la persona titular”, sino que aquí sería de “inspector” a “el agente inspector”, pero en el caso del femenino sería “la agente inspectora”, es decir, que el cambio propuesto lleva al mismo resultado que el que ya está ahora en la redacción actual, sólo que introduciendo confusión y una perífrasis innecesaria e inconveniente.

52. El informe DGSJ propone refundir los apartados 5 y 6 del artículo 92 (p. 26). Sin embargo, quedaría un apartado demasiado largo. Lo que se hace es modificar la redacción del apartado 6 para corregir la posible mala interpretación a que se refiere el informe DGSJ sobre la forma de cálculo de la renta.

53. Se acepta la recomendación referida al artículo 95.1 (informe DGSJ, p. 26).

54. El informe DGSJ (p. 26) propone que se introduzca en el artículo 95.3.b la referencia a que la entrega del bien inmueble se producirá de acuerdo con la normativa en materia de patrimonio.

No se acepta la sugerencia. Es la misma Ley de Patrimonio de Aragón la que, en el artículo 3, expresa que el patrimonio constituido por viviendas, se regirá por su normativa específica.

55. No se aprecia que el apartado 5 del artículo 95 tenga que incorporarse como una disposición final (informe DGSJ, p. 26), ya que el contenido de dicho apartado forma parte del régimen sustantivo de la Red Pública de Vivienda, que se regula en el artículo 95.



56. Respecto a las apreciaciones del informe DGSJ (p. 26) sobre el artículo 96.4, relativas a los alojamientos de temporeros, se modifica la remisión global al Título, por la específica del Capítulo I, ya que son requisitos mínimos que ha de cumplir cualquier espacio destinado a habitación humana.

57. El informe DGSJ (p. 27) dice, en relación con la disposición adicional quinta (ahora cuarta), que se imponen obligaciones a los técnicos municipales y que esta obligación excede de “las competencias de esta Administración” (sic).

Sin embargo, hay que tener presente que no se añade ninguna obligación que los funcionarios municipales no tengan ya, puesto que lo que se indica es que han de controlar las condiciones de habitabilidad, lo que es ya una función propia de los municipios. Por otro lado, aunque se considerara que es una obligación nueva, hay que tener presente que no es la Administración autonómica la que la estaría imponiendo, sino las Cortes de Aragón a través de una norma con rango de Ley, que obliga en todo el territorio aragonés.

58. Por lo que respecta a los comentarios relativos a la intervención de la autoridad laboral en la disposición adicional quinta (informe DGSJ, p. 27) se acepta incluir el inciso “de acuerdo con sus competencias”. Sin embargo, la afirmación de que la obligación de comunicar al Instituto Aragonés de Empleo el lugar de residencia del trabajador debe ser objeto de regulación de la legislación laboral no se comparte. En primer lugar, esta disposición se ha redactado de acuerdo con las alegaciones presentadas por los diferentes departamentos, incluido el que tiene las competencias relativas al Instituto Aragonés de Empleo. En segundo lugar, no hay incidencia en la normativa laboral, sino que se impone una obligación a un empresario en razón de la prestación de alojamiento que realiza para los trabajadores temporeros, lo que es



una competencia relativa al departamento que pueda regular las condiciones de habitabilidad, que es del de vivienda.

59. El informe DGSJ (p. 27) se refiere a que la garantía de infraestructuras de recarga de vehículo eléctrico en los edificios de viviendas, que se regula en el artículo 100.2 del anteproyecto, debería enlazarse con una redacción que se refiriera al Código Técnico de la Edificación. Sin embargo, no se aprecia ninguna contradicción entre las disposiciones del real decreto por el que se ha modificado el CTE en lo relativo a este tipo de infraestructuras, y la disposición del anteproyecto.

60. El informe DGSJ (p. 27) hace referencia al artículo 114.4. Sin embargo, no existe esta disposición. Podría estar refiriéndose al artículo 111.4, pero en esta disposición ya se hace referencia al patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. También podría referirse al artículo 112.4, pero en ese contexto no se aprecia el encaje de dichas referencias.

61. Respecto del artículo 131.2, el informe DGSJ (p 28) afirma que no hay prelación en la regulación de la aplicación de los sistemas de actualización de rentas. Pero sí que la hay, puesto que en cada momento se va diciendo que “en el caso de que la norma no haya previsto” una regla, se aplicará la que dice el artículo. Es decir, se establece un sistema escalonado, según la existencia de orden, de pacto o de ninguno de ambos elementos.

62. El artículo 140 del anteproyecto regula los sistemas de adjudicación de vivienda protegida. El informe DGSJ (p. 28) señala que esta regulación puede entrar en conflicto con la prevista en el artículo 188.5 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.



Ahora bien, la normativa en materia de adjudicación de vivienda protegida es competencia de la comunidad autónoma. En el caso de que se pudiera plantear algún conflicto normativo, este anteproyecto, una vez convertido en ley, sería de aplicación preferente, no sólo en función del régimen competencial, sino también por ser una ley posterior. Por otro lado, el sistema de adjudicación ya está regulado actualmente en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que habría desplazado, en caso de apreciar antinomia, a la Ley de Administración Local.

63. El informe DGSJ (p. 28) parece plantear que la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la ley catalana que limitaba las rentas de arrendamiento, sería de aplicación a las previsiones del artículo 155.4 del anteproyecto.

Sin embargo, el citado precepto no regula el mismo supuesto a que se refiere la ley catalana de limitación de rentas. En efecto, el anteproyecto sólo se está refiriendo a que si una persona, de forma voluntaria, ofrece su vivienda no protegida a la administración, se aplicarán las limitaciones de precio previstas en la ley para la articulación del negocio jurídico transmisivo; es decir, es un acto completamente voluntario por parte del particular, por lo que no hay imposición alguna, sino criterio que debe, obligatoriamente, de seguir la administración pública en un proceso de adquisición de este tipo.

Además, el informe DGSJ llama la atención sobre la atribución de competencia para la adquisición de viviendas al consejero competente en materia de vivienda, mientras que la Ley de Patrimonio se la atribuye al consejero competente en materia de patrimonio. A este respecto, ya hemos señalado anteriormente en este mismo



informe que la Ley de Patrimonio de Aragón, en el artículo 3, expresa que es de aplicación preferente la regulación que exista en materia de vivienda.

64. Sobre las apreciaciones del informe DGSJ al respecto del artículo 161.2 (p. 28), hay que decir que la competencia de comprobación del cumplimiento de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, lo es sobre el conjunto de las obligaciones allí contenidas.

También dice el informe DGSJ que con esta regulación el anteproyecto está modificando las competencias que la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, atribuye al Banco de España. Sin embargo, la DGSJ olvida que el apartado 2 del artículo 161 del anteproyecto indica que “en el caso de que la competencia en materia sancionadora, de acuerdo con esta Ley, le corresponda a otra administración diferente de la autonómica, la Inspección de vivienda procederá a elevar los resultados de su investigación a la administración pública que corresponda”, por lo que no hay modificación legal ni atribución de competencias que entren en conflicto con la normativa estatal. No obstante, se añade la expresión “entidad de Derecho público”, junto a administración pública, para incluir al Banco de España como entidad competente.

65. Los comentarios que el informe DGSJ (p. 29) formula sobre el artículo 187.5, en realidad se refieren a al 185.7 (es un error numérico). Se acepta la sugerencia de cambiar la expresión “no correrán los plazos”. Por lo que se refiere a los efectos en el caso de procedimiento judicial civil, no se aprecia contradicción entre los que expresa el precepto del anteproyecto y las explicaciones de DGSJ: el precepto del anteproyecto indica que es el instructor el que deberá adoptar la decisión, en función de las circunstancias que concurran; esta norma tiene como finalidad que se pueda paralizar el procedimiento sancionador para esperar a que el proceso civil se termine



y establezca hechos probados, que son los que deben utilizarse también en el sancionador, para evitar contradicciones en la valoración de los hechos.

66. El informe DGSJ (p.29) al respecto del artículo 202 del anteproyecto, que se refiere a la protección del denunciante, cita la Directiva (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019, relativa a la protección de las personas que informen sobre infracciones del Derecho de la Unión, y el Anteproyecto de Ley por la que se transpone al ordenamiento español esa directiva.

El artículo 202 del anteproyecto ha sido inspirado por la Directiva señalada. Hay que hacer constar que la Directiva limita sus efectos a las personas que denuncien las infracciones del Derecho de la Unión Europea al respecto de una lista concreta de materias. Esto es, difícilmente se podría haber aplicado al ámbito de la vivienda, salvo en la parte relativa a los productos financieros, que están incluidos en dicha lista. Sin embargo, la Directiva (artículo 2.2) señala que “la presente Directiva se entenderá sin perjuicio de la facultad de los Estados miembros para ampliar la protección en su Derecho nacional a otros ámbitos o actos no previstos en el apartado 1”. Por este motivo, se ha redactado el artículo 202 del anteproyecto.

Por su parte, el Anteproyecto de Ley estatal por la que se transpone la Directiva tampoco incluiría el supuesto que se regula en el artículo 202 del anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, ya que, aunque su ámbito de aplicación es más amplio que el de la Directiva, no acoge todos los supuestos previstos en el anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón. En efecto, el anteproyecto estatal sobre la protección de denunciantes amplía la directiva en el siguiente sentido: “Acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de infracción penal o administrativa grave o muy grave o cualquier vulneración del resto del ordenamiento jurídico siempre que, en cualquiera de los casos, afecten o menoscaben directamente el interés general, y no cuenten



con una regulación específica. En todo caso, se entenderá afectado el interés general cuando la acción u omisión de que se trate implique quebranto económico para la Hacienda Pública”. Como puede verse, no acogería todos los supuestos que prevé el anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, además de que el anteproyecto estatal prevé que, si hay una normativa específica, sea esta la que se aplique, lo que fomenta que se redacte un artículo como el 202.

Por lo que se refiere al apartado cuarto del artículo 202, lo que se señala es que, cuando se envíe el expediente administrativo a un órgano judicial, se aplicará, a partir de ese momento, la normativa procesal, que debería contener reglas específicas para la protección de los denunciantes. Hay que volver a tomar en consideración que no es posible ocultar, en el envío del expediente al órgano judicial, la identidad del denunciante sobre la base de la Directiva, porque, además de que ésta tiene un alcance limitado al Derecho de la Unión Europea, dice en su artículo 16 lo siguiente: *“2. Como excepción a lo dispuesto en el apartado 1, la identidad del denunciante y cualquier otra información prevista en el apartado 1 solo podrá revelarse cuando constituya una obligación necesaria y proporcionada impuesta por el Derecho de la Unión o nacional en el contexto de una investigación llevada a cabo por las autoridades nacionales o en el marco de un proceso judicial, en particular para salvaguardar el derecho de defensa de la persona afectada. 3.Las revelaciones hechas en virtud de la excepción prevista en el apartado 2 estará sujeta a salvaguardias adecuadas en virtud de las normas de la Unión y nacionales aplicables. En particular, se informará al denunciante antes de revelar su identidad, salvo que dicha información pudiera comprometer la investigación o el procedimiento judicial. Cuando la autoridad competente informe al denunciante, le remitirá una explicación escrita de los motivos de la revelación de los datos confidenciales en cuestión”*. Por este motivo, el artículo 202 del anteproyecto señala que, una vez iniciado un procedimiento judicial, será el órgano judicial el encargado de velar por la protección del denunciante, sin



que la administración pueda ocultar al titular del órgano judicial la información sobre la identidad del denunciante.

67. El informe DGSJ señala que la disposición adicional quinta (p. 31), relativa a alojamientos de trabajadores temporeros, introduce una obligación no razonable ni asumible al exigir que los alojamientos cumplan con los mismos requisitos de habitabilidad y dignidad que las viviendas.

En realidad, como se ha explicado anteriormente, los requisitos exigibles son los del capítulo I del Título VI, que contiene los requisitos de habitabilidad de forma general o finalista, por lo que no parece una exigencia excesiva, sino la adecuada para cualquier tipo de alojamiento.

En cuanto a las obligaciones de la autoridad laboral, ya se ha añadido la sugerencia anterior del informe DGSJ para que actúe en el marco de sus competencias.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica
LA DIRECTORA GENERAL
DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Verónica Villagrasa Dolsa