

**FORO DE LA VIVIENDA DE ARAGÓN
ACTA DE LA SEXTA SESIÓN
26 de noviembre de 2015**

ASISTENTES:

D. JOSÉ LUIS SORO DOMINGO, Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y Transportes, Presidente del Foro,

D^a MAYTE ANDREU LOSANTOS, Directora General de Vivienda y Rehabilitación,

D. JULIO TEJEDOR BIELSA, Secretario General Técnico de la Presidencia,

D^a CONCEPCIÓN MAIRAL CASTILLO, Jefa de la Sección de Gestión de Planes de Vivienda, Secretaria del Foro,

D. JOSÉ LUIS ALGÁS PALAGUERRI, Director Provincial del Instituto Aragonés de Empleo, en representación de la Directora Gerente del Instituto Aragonés de Empleo,

D^a ISABEL PARDOS MIGUEL, Jefa de la Sección del Fondo Social Europeo, en representación del Director Gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales,

D^a CARMEN MATEO BARTOLOMÉ, Jefa de Servicio de Gestión Social de la Vivienda,

D. ALFONSO SALGADO CASTRO, Asesor Técnico de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación,

D^a TERESA NAVARRO JULIÁN, Jefa del Servicio de Arquitectura y Rehabilitación,

D. ANTONIO OLMEDA OLMEDA, en representación de la Junta de Compensación de Arcosur,

D. ENRIQUE JÚLVEZ VENTURA, Presidente de la Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda,

D. JOSÉ LUIS ROCA CASTILLO, en representación de Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón,

Hora: 10h. a 13'35 h.
Lugar: Sala Hermanos Bayeu del Edificio Pignatelli. Zaragoza.

Asisten: relacionados al margen.

No asisten:
D. ÁNGEL DOLADO PÉREZ, Juez Decano de Zaragoza, quien excusa su asistencia.

D. FRANCISCO GALÁN CALVO, representante de la Red Aragonesa de Entidades Sociales, quien excusa su asistencia.

D. CARMELO BOSQUE PALACÍN, Director General de Urbanismo,

D^a CARMEN SÁNCHEZ PÉREZ, Presidenta de la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias,

D. PABLO HÍJAR BAYARTE , en representación del Ayuntamiento de Zaragoza, Concejalía de Vivienda y Deporte,

D^a M^a TERESA ALONSO, en representación de la Facultad de Derecho,

D. LUIS SOLANA CABALLERO, en representación del Colegio de Abogados,

D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ SÁNCHEZ, en representación del Colegio Notarial de Aragón,

D^a PATRICIA LEZCANO CHAVARRÍA, en representación del Consejo Aragonés de los Consumidores y Usuarios,

D. RICARDO MARCO FRAILE, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón,

D. LUCIO DE LA CRUZ, representante del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación,

D. DAVID VILLACAMPA ROYO, de Ibercaja,

D. JOSÉ MARÍA TUQUET , de BBVA,

D. RICARDO GER REY, Director de Instituciones de la Dirección Territorial de Caixabank,

D. PEDRO SAS LLUSA, de Bantierra, acompañado de D. Javier Alcázar,

D. LUIS CANDIAL, de Laboral Kutxa,

D^a EVA MURILLO, Secretaria de Políticas Sociales de CCOO Aragón, acompañada de D. Pablo Urumeta,

D^a CARMEN GALLEGO RANEDO, Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo de la Universidad de Zaragoza,

D^a BELINDA LÓPEZ-MESA, Departamento de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza,

D^a CONCHA CANO ALONSO, en representación de Stop Desahucios,

D^a BEGOÑA LEZA LAPUENTE, en representación de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca,

D^a ANA ISABEL AZNAR PÉREZ, en representación del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón.

D. FERNANDO JUSTES, en representación del Ayuntamiento de Huesca, Responsable del Área de Vivienda,

D^a EMMA BUJ SÁNCHEZ, en representación del Ayuntamiento de Teruel, Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda,

D^a ELENA ANADÓN SANTAFÉ, Secretaria de Política Institucional y Social de UGT Aragón,

Y D. JOSÉ ANTONIO LÁZARO BELTRÁN, de Banco de Santander.

El Sr. Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda , D. José Luis Soro Domingo, da la bienvenida a todos los asistentes, y pasa a informar del orden del día remitido previamente.

En primer lugar, se aprueban las actas de las dos últimas sesiones del Foro celebradas los días 11 de febrero de 2014 y 10 de febrero de 2015.

El objeto fundamental de la celebración de esta sesión del Foro es la presentación de la previsión normativa del Departamento en la materia de vivienda, que se inicia de manera inmediata con un borrador del nuevo Decreto Ley de medidas urgentes de emergencia social con medidas en materia de vivienda, del que va a dar a conocer las propuestas elaboradas y escuchar y valorar las opiniones y propuestas de las personas asistentes al Foro.

En segundo lugar, se trata también de presentar un documento para empezar a trabajar en la redacción de una nueva Ley de Vivienda, que es el siguiente hito normativo.

Por último, también se va a informar de la modificación de la composición del Foro de la Vivienda, que ya acoge en esta sesión a un considerable mayor número de asistentes que en las anteriores.

Respecto a la nueva composición del Foro, destaca en ella la entrada de nuevos agentes fundamentales dada la situación actual de la vivienda: de una parte las entidades de crédito, en un número más significativo puesto que cada una de las entidades que operan en Aragón y desarrolla su actividad en el ámbito de la vivienda tiene características diferentes. De otra parte, se incorpora un representante más del área sindical, siendo ahora uno por UGT y otro por CCOO. De entre los 15 representantes nuevos, también figuran los representantes de Stop Desahucios y Plataforma de Afectados por la Hipoteca, dos plataformas del ámbito civil que resultan interlocutores fundamentales, el Juez Decano de Zaragoza, en representación del

ámbito judicial, representantes de distintas áreas de la Universidad así como de Colegios Profesionales vinculados a la gestión social de la vivienda. De este modo se ha buscado incorporar una mayor heterogeneidad y complementariedad de puntos de vista e intereses a la hora de colaborar en las políticas públicas de vivienda, con la intención de enriquecer la calidad de los trabajos a realizar.

El **Consejero** retoma la previsión normativa del Departamento y añade a los ya citados borrador y proyecto del Decreto Ley y la Ley de Vivienda respectivamente, la siguiente información:

De cara a la inminente Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón 2016, existe otra previsión normativa importante para la materia que se aborda en esta sesión. Se trata de una disposición que se va a incorporar al texto articulado de acompañamiento de dicha ley, y que busca resolver un problema detectado respecto a la imposibilidad de percibir ayudas para la vivienda a personas que no están al corriente de sus obligaciones tributarias con las haciendas estatal y autonómica u obligaciones con la seguridad social. Este hecho que, lamentablemente, se da en estos momentos con cierta frecuencia debido a la precaria situación económica de quienes acuden mayoritariamente a solicitar ayudas para el alquiler o el acceso a vivienda, les impiden percibir una subvención –y esas ayudas tienen legalmente tal consideración- por aplicación de las normas estatales sobre la materia.

Ello genera una situación paradójica y lamentable que se busca paliar mediante una disposición adicional a las normas a las que hay que ajustarse para conceder subvenciones y puesto que la ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón ya prevé en su artículo 40 los supuestos concretos en los que se podrá establecer un régimen simplificado de acreditación del cumplimiento del requisito citado, como en becas universitarias, subvenciones por debajo de 3.000 € con cargo al capítulo VII destinadas a familias e instituciones sin ánimo de lucro, formación para el empleo, etc, Se añadirá esta exclusión a quienes accedan a viviendas incluidas en la bolsa social de viviendas de Aragón ya que se trata de que el tener alguna deuda no sea impedimento para acceder a una ayuda básica.

Esa misma emergencia social es la que legitima la aprobación de un Decreto Ley, en lugar de acudir a la vía ordinaria legislativa a través de la aprobación de una ley de Cortes, de acuerdo con la previsión del artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Por otra parte, el Consejero desea recordar la competencia exclusiva de Aragón en materia de vivienda, con arreglo al artículo 71 del Estatuto de Autonomía. Pero no se va a regular por completo la materia en esta norma, lo cual será objeto de la futura Ley de Vivienda. En este Decreto-Ley se trata de dar cumplimiento al mandato internacional, constitucional y estatutario del derecho a la vivienda digna y adecuada. Pero en un primer paso, garantizando especialmente el derecho a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad, puesto que parece la situación más dramática social y humanamente que los poderes públicos deben intentar atajar.

Precisamente se trata de que los poderes públicos busquen una solución habitacional para todos aquellos que se vean privados 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.

Y para ello se van a establecer medidas :

-Relativas a los procesos judiciales: suspensión de los lanzamientos en procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria y comunicación con órganos judiciales en procesos de desahucio.

- Relativas a entidades financieras, sociedades inmobiliarias y Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria: con la suscripción de convenios de colaboración para incrementar la oferta de alternativas habitacionales; cesión de uso de viviendas desocupadas que provengan de procedimientos de ejecución hipotecaria. En este caso se tratará de que los adjudicatarios de estas viviendas no abonasen más del 30% de sus ingresos reales como renta social y el resto hasta el importe de la renta lo pagase la DGA.

Para la puesta en práctica de estas políticas se prevé crear dos importantes instrumentos. En primer lugar un registro de viviendas desocupadas de Aragón, primero con aquellas cuya titularidad corresponda a entidades financieras o sociedades inmobiliarias y que provengan de procedimientos de ejecución hipotecaria, si bien la intención es que se pueda ir ampliando su contenido a todas las viviendas desocupadas de Aragón, lo que se regularía en la futura Ley de Vivienda.

Y en segundo lugar, el Fondo Social de Vivienda de Aragón, que contemplará la información de todos los municipios de Aragón e incluirá, por un lado, las viviendas del sector público aragonés y las cedidas a la Administración por entidades financieras, sociedades inmobiliarias, SAREB o cualquier otra persona física o jurídica, y por otro lado, todas aquellas personas o unidades de convivencia que precisan viviendas de estas características, y que ahora están cifradas aproximadamente en torno a 4.000.

Se busca la creación de este fondo único para una mayor eficiencia, aún valorando la colaboración excelente y el trabajo duro realizado por los ayuntamientos, especialmente los de Zaragoza, Huesca y Teruel, y sin privar a los mismos de la gestión de sus bolsas de vivienda social. Es importante contar con una información unificada y real para poder hacer una política más ajustada a las necesidades reales.

La elección de este tipo de norma se justifica por la emergencia social que todos podemos constatar en el tema de la vivienda, enormes dificultades para el acceso a la vivienda digna de la que las normas constitucional, estatutaria y otras de desarrollo propugnan.

El Consejero quiere destacar que la elaboración de esta norma no está exenta de ciertas cautelas debido a que, a pesar de la competencia exclusiva, la regulación puede ser considerada por el Estado, como ya ha ocurrido con otras Comunidades Autónomas, invasiva de competencias estatales. Por ello se está tratando de ajustar la norma a los márgenes jurídicos viables y realistas y no crear expectativas que puedan verse frustradas por parte de sentencias futuras del Tribunal Constitucional.

Este Decreto Ley no sólo contiene disposiciones en materia de vivienda, sino también sobre pobreza energética y prestaciones económicas, que están siendo elaboradas por el Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales. En este momento, el borrador está todavía pendiente del informe de los servicios jurídicos, por lo que no ha estimado conveniente traer el texto literal al Foro, consciente de que puede sufrir ciertas alteraciones, si bien se está ofreciendo toda la información significativa de su contenido.

Antes de pasar a otro punto del orden del día, el Consejero abre un turno de palabra para quienes deseen intervenir y opinar acerca de lo informado hasta ahora.

Interviene **D. Antonio Olmeda**, quien informa de que la Federación de Gestores de Cooperativas ya no existe, por lo cual, a pesar de haber sido citado en su calidad de Presidente de la misma, considera que en su calidad de Presidente de la Junta de Compensación de Arcosur, suelo de Aragón con mayor previsión de desarrollo de vivienda protegida, tiene algo que aportar al Foro.

Pregunta al Consejero que las 4.000 personas que ha citado como integrantes del futuro Fondo Social, lo estarán en calidad de qué.

El **Consejero** dice que son todas aquellas personas o unidades de convivencia que ahora mismo solicitan integrarse en dicho Fondo para que se les facilite una vivienda, por carecer de medios para acceder a ella en el mercado ordinario. Y es precisamente a ellas a las que se les va a exonerar de cumplir el requisito de estar al corriente de sus obligaciones tributarias.

D. José Luis Roca, Presidente de la Confederación de Empresarios de Aragón, dice que CEAC ya valoró positivamente en la anterior legislatura el formato de las reuniones del Foro, sin embargo, al igual que en la anterior legislatura, solicita que sin abandonar las reuniones de Plenario se convoquen las comisiones de trabajo que estipula la orden que regula el Foro, asumiendo CEAC el compromiso de que enviará personal técnico a todas ellas.

Recuerda que CEAC y sindicatos han remitido al Gobierno de Aragón y a los grupos parlamentarios sus propuestas de políticas de oferta para la reactivación del sector inmobiliario residencial en Aragón, brindándose a profundizar en las propuestas realizadas.

Los empresarios del sector inmobiliario de Aragón asociados a CEAC han ejercido una profunda autocrítica sobre lo sucedido durante el boom inmobiliario, proponiendo medidas para reducir costes de producción y poder producir viviendas de nueva construcción o rehabilitadas tanto en venta como alquiler cuyos precios y rentas no reclamen un esfuerzo superior al 30% de las rentas medias disponibles de sus adquirentes o arrendadores.

Respecto a los problemas de ejecución hipotecaria y sobreendeudamiento de personas físicas conviene recordar que siendo un problema social muy importante -y según datos del Banco de España en los últimos años se viene produciendo en torno a 50.000 ejecuciones hipotecarias anuales de vivienda habitual y segunda vivienda, de las cuales el 77% son de vivienda habitual- de estas 50.000 ejecuciones hipotecarias el 43% son voluntarias y de éstas un 76% se formalizan a través de daciones en pago. Un 57% son judiciales y de ellas el 92% se producen con la vivienda vacía.

Estos números hay que relacionarlos con los 5.887.000 de hipotecas de vivienda habitual que existen en España. En esta relación, siendo un problema social importante las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, desde el inicio de la crisis han afectado a un 5% del número de hipotecas existentes. Otra cuestión es analizar cómo influye el sobreendeudamiento en los 300.000 millones de hipotecas que se concedieron entre 2004 y 2007, cuyo nominal de la deuda puede estar superando el valor del colateral vivienda en estos momentos. No olvidemos la cantidad de hipotecas difíciles de seguir pagando y que aún no han saltado al circuito judicial de las ejecuciones.

En este panorama, el sector financiero tiene una exposición de 200.000 millones al sector inmobiliario, incluyendo la SAREB, y 600.000 millones en hipotecas

minoristas, de las cuales 300.000 millones se concedieron entre 2004-2007, la época del boom inmobiliario, presentando serios problemas de viabilidad; todo ello sin duda lastra las posibilidades de concesión de nueva financiación, no solo al sector inmobiliario sino al resto de la economía productiva española y aragonesa.

Para CEAC es importante reflexionar sobre esta cuestión en aras a conservar el sistema financiero y que pueda seguir cumpliendo su objeto social de ofertar financiación a los sectores empresariales productivos y no solo al sector inmobiliario.

Pregunta al Consejero si dentro de los incentivos para el afloramiento de las viviendas vacías se barajan solamente medidas pactadas o se pueden llegar a imponer sanciones, como se ha mencionado en algún documento del Gobierno.

El **Consejero** responde que está de acuerdo con su planteamiento de trabajo y que ya se prevé el trabajo en grupos, de manera inmediata para el proceso de elaboración de la futura Ley de Vivienda de Aragón

Respecto a las medidas a tomar, se ha hablado con las entidades financieras para diseñarlas, y se va a imponer esta obligación respecto de viviendas desocupadas adquiridas por estas entidades, y sólo en tal caso se podrían imponer multas coercitivas para instar al cumplimiento de obligaciones legales y no con afán punitivo o sancionador.

El **Consejero** menciona las jornadas sobre el futuro de la construcción sostenible que van a realizarse en mayo-junio, y respecto de cuyo contenido podrá traerse también a los grupos de trabajo del Foro.

D. Luis Solana, del Colegio de Abogados, interviene para felicitar al Consejero por el contenido del borrador del Decreto Ley, con el cual se manifiesta en total acuerdo. Añade que podría aprovecharse esta norma urgente para incluir a colectivos en riesgo de exclusión que no son desahuciados.

El **Consejero** amplía algunos detalles sobre la tramitación del Decreto Ley en cuanto a que no han querido abrir el debate de la expropiación por incumplimiento de la función social de la vivienda, por la necesidad de buscar medidas posibles, realistas. Necesitamos apoyarnos en un informe jurídico que nos garantice que estamos ejerciendo competencias plenamente autonómicas. También se ha pensado incluir en el futuro en el Fondo Social suelos rotacionales destinados a vivienda social.

D. Enrique Júlvez, Presidente de la Federación de Cooperativas de Aragón, pregunta sobre el fondo de suelo que podría generarse para promotores de vivienda, puesto que considera que desde el ámbito de las cooperativas de vivienda se puede seguir aportando ideas y colaborando de cara a la nueva ley, en su calidad de experimentados gestores de cooperativas.

D. Julio Tejedor, Secretario de la Presidencia, interviene para destacar el compromiso del Gobierno de atender sobre bases realistas y con objetivos concretos la necesidad de vivienda en estos momentos. No proceden medidas brillantes a nivel mediático pero imposibles de llevar a la práctica, y que ya se pueden anticipar debido a la sentencia 93/2015, del Tribunal Constitucional de 14 de mayo de 2015, por el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno en relación con el Decreto-ley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda; que, entre otras cosas, anula los preceptos que regulan la expropiación de viviendas deshabitadas.

Expresa su convencimiento de que debe crearse una nueva línea de alojamiento, y que debe ser un cambio irreversible en la cultura habitacional de este país. Los presupuestos públicos no pueden volver a asumir los antiguos planes de vivienda y todos los agentes deben asumir los nuevos compromisos, conscientes de que se abren nuevas oportunidades de negocio.

En España sólo hay un 1% de vivienda social, estamos muy lejos de la media europea y es fundamental generar un parque de vivienda de ese tipo de manera cooperativa, bajo la modalidad de cooperativa de uso. Se trata de promover una unión de esfuerzos que generen la oferta de vivienda social mantenida en el tiempo y que

vaya aumentando en número. Pero de momento, hay que empezar por atender las situaciones de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad.

Si bien el Toc-Toc supuso un proyecto muy diferente, tendrá en común con el Fondo social que quiere crearse la atención a la importante necesidad de contar con información de calidad para poder tomar buenas decisiones de gestión.

D^a Mayte Andreu, Directora General de Vivienda y Rehabilitación, matiza que existen muchos colectivos a los que atender en su derecho de acceso a una vivienda digna, jóvenes, tercera edad, etc, y que el espíritu de la futura Ley de vivienda de Aragón debe pensar sobre todo en alojamientos para todos los colectivos y no sólo aquellos que precisan medidas más inmediatas por su especial riesgo de exclusión social y vulnerabilidad.

La planificación para el futuro exige datos sistemáticos, claros y fiables. Ahora mismo tenemos contabilizadas unas 4.000 familias que demandan una vivienda social y conocemos muchas viviendas desocupadas, pero no es suficiente. Y por otra parte, debemos sumar esfuerzos a la hora de centralizar la información teniendo en cuenta los escasos recursos económicos de todas las instituciones.

D. Pablo Híjar, Concejal del Ayuntamiento de Zaragoza, felicita al Consejero por la idea del Decreto-Ley y por su contenido, con el que Zaragoza en Común también se comprometió a gobernar en el Ayuntamiento en especial aquellas medidas que supongan una moratoria en el actual sistema de ejecuciones hipotecarias, lanzamientos y desalojo de las viviendas. En todo ello coincide con esta Consejería pero está impaciente por ver las medidas concretas y aprobadas definitivamente.

Sin embargo no quiere dejar de señalar los siguientes inconvenientes: en primer lugar, sin inversión económica en el presupuesto de 2016 para acometer estas políticas y sin conocer exactamente los fondos inmobiliarios con los que se cuenta, es difícil prever el éxito de estas medidas.

En el Ayuntamiento se han establecido unas viviendas y unos presupuestos concretos y se ha creado la Oficina municipal de la vivienda en la que se atienden temas de alquiler, deudas y ejecuciones hipotecarias, usurpaciones, etc, con más de 90 expedientes gestionados desde julio, demostrando la eficacia de la Administración Local en los casos en los que se dispone de instrumentos. Por ello, cree que hay que aumentar el número de viviendas disponibles para no quedar un mero asistencialismo testimonial.

Recuerda que el Ministerio de Fomento está desaparecido en la actual coyuntura. Y a la vez, los criterios excluyentes y arbitrarios contenidos en los decretos estatales deben ser superados, por lo que la iniciativa de modificar las exenciones a determinados requisitos de la ley de subvenciones le parece muy adecuada y necesaria.

También pregunta en qué consistirán las contraprestaciones a las entidades financieras por poner sus viviendas desocupadas en alquiler social. Y considera que no es necesario proteger más al sistema financiero habida cuenta de su responsabilidad directa en la crisis actual. Se ha sobreprotegido en su opinión y la creación del SAREB es la gota que colma la situación.

En cuanto al modelo de propiedad basada en hipotecas muy onerosas ya no puede volver, el derecho a la vivienda tiene otras vías de acceso. La vivienda debe tratarse por las Administraciones Públicas como un derecho. El anterior modelo de VPA se reemplazará por la política de alquiler social

D^a Mayte Andreu dice que la política social debe hacerse con dinero, pero también con medidas inteligentes. El Decreto Ley recogerá cesiones de viviendas, pero también medidas diferentes y no costosas como la concesión de créditos blandos.

Menciona la colaboración con los Ayuntamientos y en especial la mesa técnica de desahucios con el de Zaragoza. Y para el desarrollo reglamentario de la futura ley se piensa contar con los demás Ayuntamientos. Pero es necesario sustituir las múltiples bolsas de vivienda por un fondo social único para lograr una mayor eficacia.

Doña Begoña Leza, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, agradece en primer lugar la inclusión de la Plataforma en el Foro, después del trabajo realizado en estos últimos cuatro o cinco años en defensa de los ciudadanos afectados.

Respecto a las medidas contenidas en el Decreto-Ley cumplen con sus expectativas en lo relativo al alquiler pero respecto a la mediación hipotecaria se pregunta si la suspensión del lanzamiento de la vivienda ya se ha recurrido en otras normas, qué va a considerar el nuevo Gobierno respecto a la especial vulnerabilidad, tan insuficientemente legislada en los decretos estatales. Cree que en cuanto a cesión y uso de la vivienda se está dando un paso adelante. Tiene una duda sobre si el registro de viviendas desocupadas, al recoger viviendas que provienen de desahucios, permitirá realmente conocer realmente la propiedad de las viviendas, muchas veces encubiertas por las titularizaciones hipotecarias. Advierte del oscurantismo en esta materia que hace complicado el conocimiento de la situación jurídica de muchas viviendas.

A la Plataforma le preocupa cómo se da vivienda a las personas especialmente vulnerables, pero también el sobreendeudamiento de las familias.

Considera que no hay menos desahucios que ejecuciones por impago del alquiler, y que siguen en aumento. La cuestión es que con los desahucios hipotecarios la DGA no puede dar solución, ya que ésta sólo utiliza con las entidades financieras medios legales. Por eso los ciudadanos acuden a las plataformas civiles que presionan ante los bancos. Así, cree que este es el punto débil de la futura norma.

En cuanto al sobreendeudamiento, es el gran problema de las familias. Por eso es importante cubrir las expectativas al respecto y regular la materia, como ha hecho la ley catalana 24/2015, de medidas urgentes de emergencia habitacional, al crear un procedimiento de mediación extrajudicial para resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas consumidoras, que gestionarán las Comisiones de Sobreendeudamiento, con facultades de decisión, que podrán establecer un plan de

pagos o de reestructuración de la deuda si bien sus resoluciones estarán sujetas a la revisión del juez competente.

Apoya las manifestaciones de D. Pablo Híjar, y dice que el Gobierno de Aragón debe hablar especialmente con las entidades financieras, indicando que en esta mesa hay bancos representados que siguen aún hoy en día desahuciando a impagados y que se niegan a dialogar con la Plataforma.

El **Consejero** resalta el esfuerzo que se está realizando para, desde la responsabilidad institucional, encajar la norma que se redacta con el ámbito competencial y el contenido defendible jurídicamente. También se va a encargar a la Comisión Aragonesa de Derecho Civil que redacte esta materia en clave de derecho foral para poder defender los temas procesales relacionados.

Y por supuesto, considera también importante definir el concepto de vulnerabilidad tomando como un mínimo el estatal –insuficiente a su juicio para contener la realidad actual- , para de ahí en adelante, ir ampliando supuestos. Pero para lograr una tramitación ágil del Decreto Ley, se opta por dejar la regulación de la vulnerabilidad para una orden posterior. Esas situaciones de vulnerabilidad se acreditarán mediante informe de los servicios sociales.

Y por último, asegura que le preocupa el sobreendeudamiento, y que será objeto de atención y regulación en la futura Ley de Vivienda.

D. Julio Tejedor informa de que, a través de Presidencia, se actúa en la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Comunidad Autónoma de Aragón- Estado, para evitar recursos anticonstitucionales del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón y viceversa. Y la cuestión es que en este Decreto Ley cuyo borrador se está evaluando jurídicamente se presenta una dificultad derivada de la sentencia del Tribunal Constitucional que ha señalado al Estado en cuanto a protección de las personas un límite en la defensa del sistema financiero. Sin embargo, se está buscando asumir esa protección desde la legislación de protección del consumidor.

D^a Teresa Alonso, de la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, sobre las medidas referidas al procedimiento judicial ve muy difícil la intervención de la Administración, en concreto la suspensión del proceso hasta que se ofrezca una solución habitacional alternativa. Si la vivienda ya se ha adjudicado a alguien, el proceso ya ha terminado.

Por tanto, para evitarlo deberían adoptarse soluciones anteriores al inicio del proceso hipotecario y a la adjudicación de la vivienda al acreedor. Es partidaria de evitar el conflicto competencial por temas procesales.

En cuanto al sobreendeudamiento, considera adecuada la perspectiva desde el área del consumo. Si bien se lleva este tema al Foro de la Vivienda porque en España el mayor sobreendeudamiento se produce precisamente en el habitual proceso de adquisición por compra de vivienda. Ahora bien, no sólo es un tema de consumo, ya que al tratarse de un contrato y una obligación también tienen otras implicaciones jurídicas.

Y respecto a la comentada nueva cultura del alojamiento, le parece muy interesante. Aunque en España la vivienda es propiedad e hipoteca, por tradición, se abre una nueva posibilidad a considerar: proporcionar a la gente vivienda que le permita acceder mediante una hipoteca por usufructo, figura civil poco conocida, que abre una vía mucho más barata de acceso a la vivienda.

El **Consejero** agradece su aportación y menciona también dentro de las nuevas figuras a considerar en el mundo de la vivienda la del derecho de superficie para el desarrollo de nuevas viviendas en un modelo menos especulativo y más económico.

D^a Patricia Lezcano, de ADICAE, felicita al Consejero por la ampliación del Foro. También alaba el contenido del Decreto Ley pero se queja de la falta de definición de vulnerabilidad, puesto que el concepto de la normativa estatal le parece muy insuficiente para la situación real de los consumidores aragoneses.

En cuanto a la cesión de viviendas desocupadas de entidades financieras, por cuyo alquiler el consumidor abonaría un máximo del 30% de los ingresos familiares, compensando la DGA por el resto del alquiler, no entiende qué hay que compensar a los bancos si las tenían desocupadas. Cree totalmente innecesario proteger a la banca.

El **Consejero** reitera que la legislación básica estatal sobre vulnerabilidad es claramente insuficiente y pide que se aporten ideas para regular este concepto en la normativa aragonesa.

Explica que la compensación por la que pregunta D^a Patricia Lezcano es el pago de un alquiler social que se determinará, sólo en la proporción que no sea asumible por el adjudicatario, en razón del porcentaje de sus ingresos que resulte.

D.Enrique Júlvez declara su sintonía con el Consejero en la mayoría de lo expuesto. Pero entiende que todo ello es compatible con la promoción de nuevas viviendas y para ello entiende que bien puede utilizarse el derecho de superficie en los nuevos desarrollos.

D^a Concha Cano, de Stop Desahucios, valora el objetivo del Decreto ley de proveer de solución habitacional a toda persona o unidad de buena fe en situación de vulnerabilidad, privada de su vivienda habitual. Pero desde su plataforma saben que no se ha podido hasta ahora asumir el alquiler social para quienes han sufrido un intento de desahucio ni quienes han llegado hasta el final del proceso.

En cuanto a la necesidad de requerir un informe de los servicios sociales para acreditar la situación de vulnerabilidad se plantea que hay quienes ni siquiera tienen la posibilidad de estar empadronados por lo que será difícil que puedan recurrir a dichos servicios.

El **Consejero** responde a esto que se ha incluido la posibilidad de que podrá extenderse esta medida a otros colectivos. (Ver redacción) Quizá pueda redactarse de un modo más satisfactorio, si bien dependerá de la voluntad política al respecto.

D^a Belinda López-Mesa, de la Cátedra de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza, dice estar orgullosa como ciudadana del empoderamiento de la sociedad civil y de los cambios que se están produciendo, en concreto en el seno de la Consejería y en las políticas de vivienda.

Desde un punto de vista crítico cree que las medidas, siendo buenas, representarán en todo caso una mejora de la situación porcentualmente muy pequeña. Por ello aconseja buscar medidas de un mayor alcance. Si se quiere cambiar el modelo real se debe cambiar el acceso a la vivienda, y también la forma de desear el acceso, ya que si cambiasen las circunstancias económicas ahora mismo se volvería a desear comprar e hipotecarse. Pero ello obedece, entre otras razones, a que el alquiler es costoso e inseguro a largo plazo.

Pone como ejemplo los países escandinavos, donde existe el derecho de superficie como modalidad que permite y facilita la promoción de vivienda accesible. En Suecia hay un 90% del parque residencial en manos de cooperativas. Y el alquiler es habitual, seguro, estable. Debería por tanto, profesionalizarse el alquiler privado, dando así mayores garantías tanto a arrendadores como a inquilinos.

D^a Mayte Andreu está totalmente de acuerdo en que el concepto de acceso a la propiedad de la vivienda tiene que cambiar, y así habrá que educar en otras formas de tenencia de la vivienda y romper la tradicional asociación entre la propiedad de la vivienda y el progreso en la escala social.

Por eso las políticas de vivienda no pueden ejecutarse en solitario , y se trata de lograr en colaboración con la Consejería de Ciudadanía y Derechos Sociales lograr alquileres mantenibles durante toda la vida de las personas, compatibles con sus rentas del trabajo, pero también con sus pensiones.

Más adelante también se quiere legislar la regulación de la habitabilidad de las viviendas privadas del mercado del alquiler.

D. José Luis Roca dice que los promotores inmobiliarios no aspiran a recuperar el sector que existió antes de la crisis, sino que aspiran a construir a precios asequibles, puesto que si se consigue que el precio a pagar mensualmente por la compra no supere el 30% de los ingresos, la gente seguiría adquiriendo vivienda.

Las distintas formas de acceso a la vivienda están abiertas pero siempre van a requerir de financiación, por lo que reitera su preocupación por el sobreendeudamiento.

D^a Mayte Andreu desea matizar respecto del ya citado 30% de los ingresos familiares como límite asumible del esfuerzo para adquirir o alquilar vivienda, que en ese porcentaje debemos incluir el coste del mantenimiento del hogar, ya que las necesidades energéticas disparan el esfuerzo considerablemente.

A continuación, presenta la Directora General el proyecto de elaboración de la nueva Ley de vivienda como punto siguiente del orden del día:

Si bien en el Decreto Ley, por sus características de elaboración y su naturaleza, no procede contar con un proceso participativo, éste si ha de ser fundamental al elaborar la nueva Ley de Vivienda de Aragón. Se desea que se haga una verdadera ley de consenso.

La Ley se hace necesaria por los cambios sociales producidos y la implicación en las consecuencias de la crisis socio-económica en Aragón de la materia a regular. Los problemas actuales eran impensables cuando se promulgó la normativa aún en vigor, entre otras la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y hay que adecuarla a los nuevos tiempos y necesidades sociales.

El cambio de orientación en las políticas públicas de vivienda está fomentado desde la Unión Europea y el Estado, ya que las administraciones ya no financian ni promueven la vivienda protegida y es necesario cubrir el vacío legal existente.

En cuanto a los contenidos de la ley, se plantean estos grandes bloques:

1. Disposiciones generales
2. Contenido específico:
 - a. Régimen general de la función social de la vivienda,
 - b. Régimen general en materia de vivienda protegida
 - i. Promoción pública
 - ii. Promoción privada
 - iii. Régimen del suelo destinado a vivienda protegida
 - c. Calidad en la edificación residencial (conscientes del envejecido parque de vivienda con que se cuenta en Aragón)
 - i. Condiciones técnicas de calidad y habitabilidad
 - ii. Conservación y mantenimiento del edificio
 - iii. Rehabilitación, regeneración y renovación urbana
 - d. Protección de adquirentes y arrendatarios de vivienda
3. Protección de la legalidad: inspección y régimen sancionador (con la intención de que se elabore un plan de inspección para que las intervenciones en esa materia sean planificadas y más eficaces)
4. Disposiciones finales: (orientadas a conseguir un flujo veraz de información sobre la realidad del sector)
 - a. Creación de un Observatorio aragonés de vivienda
 - b. Creación de Registros.

En cuanto al calendario que ha de regir el proceso de elaboración de la ley, una vez presentado el bloque de contenidos en el Foro, se abre un plazo de un mes – diciembre- para que se presenten propuestas de contenidos por parte de los componentes del Foro, para lo cual se crea el nuevo correo electrónico forovivienda@aragon.es.

Durante el mes de diciembre se piensa en iniciar la creación de Grupos de Trabajo internos del Gobierno de Aragón, que configurarán el esquema de la ley y el desarrollo inicial. A partir de marzo de 2016 se prevé remitir a los miembros del Foro el resultado de estos primeros trabajos para que vayan realizando sus aportaciones, y realizar una puesta en común en abril. Desde abril hasta agosto se trabajará en grupos internos del Gobierno de Aragón, para poder presentar el borrador del texto al Foro en septiembre.

Quienes deseen incorporarse a los grupos de trabajo desde el Foro, podrán hacerlo. Y así seguirá el trabajo integrado redactando la ley hasta el próximo mes de diciembre de 2016.

El Foro presentará sus sugerencias y aportaciones definitivas al texto completo en enero y febrero de 2017 y tras los informes preceptivos de los servicios jurídicos y de la Intervención, se presentará el texto a los grupos parlamentarios y se iniciará el proceso de tramitación de la ley.

D^a Teresa Alonso, se refiere a la importancia del derecho de superficie como una materia que será interesante incluir en la futura Ley de Vivienda, como alternativa al régimen ordinario de la propiedad del suelo. En el caso de suelo público, podría darse a los particulares mediante esa figura sin coste para estos, como una medida de fomento. Cree que los empresarios son reticentes a utilizar el derecho de superficie como mecanismo de acceso a la vivienda incomprensiblemente, puesto que también puede ser fuente de riquezas. Así como también lo sería la hipoteca sobre el usufructo. Debe regularse todo ello como materia de derecho civil.

Ofrece su aportación profesional tanto a la hora de colaborar en la redacción de la nueva Ley de Vivienda como en aquello que se le requiera en el campo de los derechos reales, ya que ha publicado numerosos estudios sobre el **derecho de superficie** y figuras que le son muy próximas como el derecho de sobreedificación y de subedificación (estos últimos pueden ser interesantes en materia de rehabilitación), derecho de vuelo, permuta o cambio de solar por edificación futura. También puede aportar su experiencia en el Derecho de Obligaciones y Contratos, ya que ha estudiado la **protección de los consumidores de vivienda** en las diferentes fases de la vida del

contrato: la precontractual, la de formación del contrato y, por último, la posterior a la ejecución del contrato (Información precontractual, cláusulas abusivas, responsabilidad civil en la construcción, sobreendeudamiento, etc)

D. Enrique Júlvez, agradece la aportación de D^a Teresa Alonso en este tema, respecto al cual ofrece su colaboración, pues entiende que en el mundo de las cooperativas tienen gran interés en estas figuras hasta ahora novedosas en nuestro país.

D. Luis Solana también desea indicar que presentó en fechas recientes a la Directora General un informe realizado por un grupo de trabajo especialista en derecho administrativo del Colegio de Abogados sobre estos temas, en concreto, “Sugerencias para la mejora del borrador del decreto por el que se pretende regular el régimen jurídico y el procedimiento de calificación de vivienda protegida de Aragón y, en su caso, para la revisión de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida”.

La Directora General despide la reunión, dado que el Consejero ha tenido que abandonar la sala por obligaciones previamente contraídas tras despedirse de los asistentes y excusar su ausencia en los últimos minutos; y agradece a todos su participación y reitera su invitación a seguir colaborando con el Foro.

Vº Bº
El Presidente,

La Secretaria,

Consta firma

Consta firma

Fdo.: José Luis Soro Domingo.

Fdo.: Concepción Mairal Castillo.