

## **TÍTULO TERCERO**

### **RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA**

#### **Artículo 52. Derechos individuales en relación a la vivienda**

1. Todas las personas físicas residentes en Aragón, tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en régimen de propiedad, alquiler u otras formas de uso temporal, que reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias para garantizar la seguridad y la salubridad de sus usuarios.

2. Deberán disponer de instalaciones básicas tales como abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales, energía y calefacción.

3. Los costes que deban soportar para satisfacer este derecho deben ser proporcionados a sus niveles de ingresos, tal que no comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas, considerando como límite general de dichos costes el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.

4. A fin de garantizar la efectividad de los derechos referidos en los puntos anteriores, el Gobierno de Aragón impulsará los Planes y Programas contemplados en la presente ley, relativos no solo a la promoción de vivienda, prioritariamente pública, sino, también, al establecimiento de ayudas a los demandantes de vivienda.

#### **Artículo 53. Seguridad del derecho a la vivienda.**

1. Todos los ciudadanos deben disfrutar de seguridad en el derecho de uso que legalmente ostenten en relación a su vivienda, y estar protegidos frente a desalojos forzosos arbitrarios o irregulares, hostigamiento u otras formas de violencia frente a su derecho a residir.

2. En los supuestos de desalojos forzosos, sean por lanzamiento judicial ante insolvencia para atender las obligaciones económicas inherentes al derecho legal de uso, o por circunstancias de catástrofe justificativas de resoluciones administrativas en tal sentido, las Administraciones deberán garantizar realojo digno y apropiado para que puedan seguir disfrutando del derecho a una vivienda digna y adecuada, sin solución de continuidad.

3. No existirá tal obligación por parte de las Administraciones cuando el desalojo forzoso afectase a ocupantes que carecieran de título legal para ejercer el uso del hubieran sido expulsados.

4. El corte de suministros básicos, tales como agua potable o energía solo podrá hacerse efectivo mediando autorización judicial para ello, salvo que la necesidad obedeciera a causas sobrevenidas que requieran de urgente actuación en tal sentido.

#### **Artículo 54. Derecho a la información pública**

1. Todos los ciudadanos residentes en Aragón, tienen derecho a acceder a la información de que dispongan los diferentes niveles de la Administración en cuanto a Planes, Programas y promociones en curso, o en trámite, y viviendas aisladas disponibles, en venta o en alquiler, relativas a tipologías protegidas, públicas o de alojamientos colectivos, incluidas las condiciones económicas para acceder a ellas y las ayudas previstas.

2. A fin de dar cumplimiento a este derecho, el Gobierno de Aragón, en su Portal de Transparencia, mantendrá permanentemente actualizada una "página" comprensiva de dicha información.

## **Artículo 55. Derechos relativos a los contratos de compraventa y arrendamiento.**

Además de los ya reconocidos en la legislación sectorial, muy en particular en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, con relación a la vivienda se reconocen los siguientes derechos:

a) El adquirente a título oneroso de cualquier derecho sobre una vivienda ubicada en Aragón, tiene derecho a disponer del borrador definitivo del contrato durante quince días antes de proceder a su aceptación o rechazo.

b) En los casos de viviendas protegidas y públicas de Aragón, el titular del departamento competente en materia de vivienda podrá, mediante Orden, determinar cláusulas de inserción obligatoria, o bien un modelo de contrato determinado con carácter potestativo u obligatorio. Asimismo, podrá regular la documentación a entregar complementaria al contrato de que se trate, respetando los mínimos señalados en esta Ley.

c) Los contratos privados de viviendas protegidas y públicas de Aragón, deberán ser visados por las unidades competentes en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma. Para el otorgamiento del visado se estudiarán los términos del contrato, pudiendo ser rechazados, de forma motivada, aquellos que incumplan algún requisito exigido normativamente o bien si se detectan cláusulas de carácter abusivo. Transcurrido el plazo de un mes, desde la solicitud del visado, sin que se hubiera adoptado acuerdo al respecto, podrá continuarse cualquier actuación como si hubiese sido otorgado, sin más requisito que la declaración responsable del solicitante expresiva de tal situación.

d) La solicitud del visado a que se refieren los dos párrafos anteriores podrá formularse con anterioridad a la finalización de las obras correspondientes a las viviendas a que afecte tal necesidad de visado.

e) En cualquier caso, el visado servirá únicamente para probar que se cumplen las disposiciones en materia de vivienda protegida y pública, salvo prueba en contrario. No podrán elevarse a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad los contratos sobre viviendas protegidas ubicadas en Aragón que no hayan obtenido el preceptivo visado.

## **Artículo 56. Información mínima en operaciones de compra y arrendamiento.**

Los interesados en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrán requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información:

- a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- c) Si fuera el caso, ayudas comprometidas por parte de la administración, en favor del promotor y de los compradores o inquilinos.
- d) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
  - Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.
  - Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

- Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
- Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
- Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
- Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- Información jurídica del inmueble, la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
- Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

### **Artículo 57. Deberes básicos de los propietarios y usuarios de viviendas**

Además de los deberes contemplados en otras normas o legislación sectorial, tales como los relativos a mantenimiento y conservación, a las obligaciones de participación en gastos de la comunidad, no realizar actividades molestas, nocivas o peligrosas, o consentir en su vivienda las obras necesarias para el funcionamiento del inmueble, los propietarios y usuarios de viviendas tienen el deber de:

- a) Usar o destinar la vivienda a la actividad residencial que le es propia, de conformidad con su calificación y normas urbanísticas, y demás legislación que sea aplicable.
- b) Consecuencia de anterior, abstenerse de destinarlas a usos relacionados con actividades económicas, cualesquiera que fueran, salvo que cuenten con la exigible autorización administrativa que habilite tales usos alternativos.

### **Artículo 58. Deberes específicos de los propietarios de viviendas desocupadas.**

1. Los propietarios de viviendas prolongadamente desocupadas en los términos determinados por la presente ley vendrán obligados a notificar a la administración autonómica tal situación, expresando, en su caso, las circunstancias justificativas.

2. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá iniciar de oficio, igualmente, expediente administrativo mediante el que se pueda concluir la existencia de tal situación.

3. De no mediar justificación adecuada, ante la constatación de desocupación, la administración autonómica podrá imponer multas coercitivas en aplicación de lo previsto en los artículos 100 y 103 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que tendrán periodicidad bianual, por importe comprendido entre trescientos y mil euros, y serán independientes de las sanciones que pudieran imponerse.

4. El importe de las referidas multas coercitivas se aplicará a la ejecución de Programas de vivienda protegida o pública de Aragón.

### **Artículo 59. Deberes adicionales de los propietarios y usuarios de viviendas protegidas y públicas de Aragón.**

1. Los propietarios e inquilinos de viviendas protegidas de Aragón tienen el deber de destinarlas a su uso habitual y permanente como vivienda propia. Salvo causa justificada la desocupación no podrá superar el plazo de cinco meses al año y, si fuese previsible que lo superase, deberán notificarlo anticipadamente al Departamento del Gobierno de Aragón competente en la materia que, justificadamente, podrá autorizar la desocupación por plazos superiores.

2. Los propietarios e inquilinos de viviendas protegidas de Aragón solo podrán destinarlas al uso específico de vivienda, aun cuando las normas urbanísticas municipales pudieran autorizar, con carácter general, otros usos como los de actividades económicas (alojamientos turísticos, despachos profesionales o análogos).

3. No obstante lo anterior, los propietarios e inquilinos de viviendas protegidas de Aragón podrán realizar en ellas actividades profesionales ocupando una parte de las mismas, que no podrá superar el 40% de la superficie útil total, siempre que constituya, además, su vivienda habitual y tales actividades no sean molestas o peligrosas para la convivencia entre vecinos.

4. Tienen el deber de comunicar a la administración autonómica cualquier alteración de sus circunstancias si fuesen determinantes para la pérdida del derecho de propiedad o alquiler que estuvieran disfrutando, tales como compra de otra vivienda, modificación de ingresos de la unidad familiar o análogas.

5. Los propietarios de viviendas protegidas de Aragón tienen el deber de comunicar su intención de vender a terceros, si fuese el caso, en cuyo supuesto cualquier administración podrá ejercer derecho preferente de compra, al precio máximo de venta en ese momento, que habrá de comunicarse en el plazo de un mes.

6. En el supuesto de que el derecho preferente a que se refiere el punto anterior no fuese ejercido por ninguna administración, es deber de los propietarios limitar el precio de venta al que corresponda según el módulo vigente, incrementado en su caso, con un límite del 10%, si se justificase por mejoras introducidas desde la adquisición anterior.

#### **Artículo 60. Deberes de los propietarios de edificios. Informe de Evaluación de los Edificios.**

1. Las edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva deberán contar con informe de evaluación del edificio, Libro de edificio existente para la rehabilitación o documento equivalente para poder acceder a los programas de rehabilitación financiados por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Bastará informe de evaluación o documento equivalente firmado en los últimos diez años, salvo que tras su realización se hayan producido circunstancias que hayan afectado de forma relevante al estado del edificio.

2. Los contenidos mínimos de ese documento serán los establecidos en el artículo 260 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para la inspección periódica de edificaciones, a los que se sumarán lo relativo a la accesibilidad universal de la edificación y sus dependencias y, específicamente, si el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables que permitan cumplir los requisitos de accesibilidad y lo que se refiere al grado eficiencia energética del edificio, de conformidad con sus regulaciones específicas.

3. Cuando esté vigente la inspección periódica establecida en artículo 260 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el informe de evaluación del edificio se limitará a completar los aspectos no recogidos en dicho documento

4. El informe de evaluación realizado por encargo de la comunidad de propietarios o por una agrupación de comunidades de propietarios deberá contemplar todos y cada uno de los locales y viviendas del edificio o complejo inmobiliario.

4. El informe de evaluación del edificio o el que sea producto de la inspección periódica de edificaciones deberá ser depositado en el Registro de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón. La incorporación se hará por los propietarios o comunidades de propietarios, utilizando medios telemáticos. En caso de que en el informe o inspección se recomiende la realización de obras de rehabilitación o reparación, el informe que acredite la adecuada realización de esas obras también deberá ser presentado al registro, utilizando medios telemáticos.

5. El Informe de Evaluación del Edificio lo identificará con expresión de su referencia catastral.

6. El informe de evaluación deberá ser suscrito por técnico facultativo competente. Se considera técnico facultativo competente a quien posea cualquiera de las titulaciones habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

#### **Artículo 61. Deberes de los propietarios de suelos calificados para su destino a viviendas protegidas de Aragón.**

1. Los propietarios de suelos expresamente calificados para su destino a la construcción de viviendas protegidas de Aragón, sean privados o públicos, tienen el deber de impulsar las promociones de viviendas que dan cumplimiento a la función social que corresponde a tales suelos, y ello, salvo causa justificada, en el plazo máximo de diez años a contar desde el momento en que reunieran la condición de solar, o en el que fijen las normas urbanísticas municipales si fuese menor.

2. Incumplido el deber referido en el punto anterior, la administración autonómica podrá adquirir de manera forzosa los referidos suelos, para su destino a viviendas públicas de Aragón, siendo el precio de adquisición el que resultase de aplicar a la superficie total edificable sobre rasante el 10% del módulo vigente al inicio del procedimiento.

#### **Artículo 62. Deberes de los titulares de suelos terciarios sobre los que se promuevan viviendas protegidas de Aragón.**

1. Los propietarios de suelos destinados a usos terciarios sobre los que se inicien obras correspondientes a promociones de viviendas protegidas de Aragón, en base a lo determinado en el artículo 13.3 de la presente ley, en el supuesto de que no las concluyeran en el obligado plazo de dos años, salvo causa justificada, vendrán obligados a ofrecer la compra del inmueble, suelo y vuelo, a la administración autonómica.

2. De no producirse voluntariamente tal ofrecimiento, la administración autonómica, de oficio, podrá exigirlo.

3. El precio de adquisición será el resultante de sumar al valor del suelo el correspondiente a la obra efectivamente ejecutada, costes de honorarios técnicos y tributos satisfechos, con arreglo a los siguientes criterios:

a) El valor del suelo se determinará por aplicación del 10% del módulo de venta de las viviendas protegidas de Aragón sobre la superficie construida o proyectada sobre rasante más el 6% sobre la construida o proyectada bajo rasante.

b) El valor de la construcción se determinará mediante procedimiento contradictorio, que se iniciará con acta de valoración formulada por la administración autonómica.

## **TÍTULO CUARTO DISPOSICIONES RELATIVAS A AGENTES INTERVINIENTES EN MATERIA DE VIVIENDA**

### **Artículo 63. Agentes intervinientes en materia de vivienda.**

1. A los efectos de la presente ley se reconocen como agentes que participan en la actividad relacionada con las políticas autonómicas en materia de vivienda, además de la Administración y sus sociedades instrumentales, los siguientes:

- a) Los promotores de vivienda, que incluyen al sector privado y a las entidades del tercer sector, sin ánimo de lucro.
- b) Los constructores
- c) Los agentes de la propiedad inmobiliaria.

### **Artículo 64. Los promotores de viviendas.**

1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones de los promotores de viviendas:

a) Tener sobre el solar donde debe construirse, o sobre el inmueble que debe rehabilitarse, la titularidad de un derecho que les faculte para realizar las obras correspondientes.

b) Disponer del proyecto técnico de la obra y obtener las licencias de edificación y autorizaciones administrativas preceptivas.

c) Entregar a los adquirentes de las viviendas la documentación e información exigibles, en los términos establecidos por la presente ley, salvo que se trate de autopromoción de viviendas individuales.

d) Suscribir los seguros y garantías que sean establecidos por el ordenamiento jurídico. Dicha obligación no es exigible a los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

e) Suscribir una póliza de seguro o un aval que garantice la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, ya sean calificadas con el nombre de arras, señal o reserva o con cualquier otra denominación:

- en el caso de que se incumpla la obligación de entregar la vivienda en las condiciones pactadas.

- en el caso de que las obras no comiencen o finalicen, sea por la causa que sea, en el plazo convenido.

- en el caso de que no se obtenga la licencia de primera ocupación.

- en el caso de que se haya producido una doble venta.

3. La devolución a que se refiere el apartado 2.e debe comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobró hasta el momento en que se haga efectiva la devolución,

sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a los adquirentes por el incumplimiento de los vendedores.

4. En el caso de promociones en régimen de comunidad de propietarios o de sociedad cooperativa constituida legalmente, debe garantizarse la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde deban ubicarse las viviendas que se hayan percibido de las personas físicas integradas en la comunidad o sociedad correspondientes.

#### **Artículo 65. Los constructores de viviendas.**

1. A efectos de la presente ley, son constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyectos y contratos.

2. Las funciones de los promotores de viviendas y de los constructores de viviendas pueden ser asumidas por una misma persona, física o jurídica.

3. Son obligaciones de los constructores de viviendas:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, al plan de seguridad, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director o directora de obra, del director o directora de ejecución de la obra y del coordinador o coordinadora en materia de seguridad y salud en el trabajo, a fin de obtener la calidad exigida en el proyecto y la calidad derivada de la responsabilidad social.

b) Disponer de la titulación o capacitación profesional requeridas para el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente para actuar como constructores.

c) Designar al jefe o jefa de obra, que asuma la representación técnica de los constructores en la obra y que debe tener la titulación y la experiencia adecuadas a las características y complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato y la normativa aplicable.

f) Facilitar al director o directora de ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.

g) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el acta de recepción de la obra.

h) Facilitar al director o directora de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

i) Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico.

j) Responder directamente ante los promotores de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

k) Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas, creado por la Ley del Estado 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.

#### **Artículo 66. Agentes de intermediación inmobiliaria.**

1. A los efectos de esta Ley y de las actividades que regula, son agentes de intermediación inmobiliaria las personas físicas o jurídicas, que se dedican de forma habitual y remunerada a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones de compraventa, arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de viviendas, o de su uso en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Cuando las actividades se presten a distancia de forma electrónica o telemática, se entenderán incluidas en el ámbito de aplicación de esta ley cuando en sus ofertas o publicidad anuncien viviendas ubicadas en dicho ámbito territorial.

3. Las actividades de intermediación inmobiliaria podrán ser ejercidas libremente sin más requisitos que los establecidos en esta Ley y los que, en su caso, exija la normativa vigente que resulte de aplicación.

#### **Artículo 67. Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Autónoma de Aragón.**

1. Con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda, y garantizar la protección de consumidores y usuarios, se crea el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Aragón, como registro administrativo adscrito al Departamento competente en materia de vivienda en el que se inscribirán los agentes que operen en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La inscripción tiene vigencia indefinida, salvo que concurra una circunstancia que dé lugar a su cancelación.

3. El Departamento competente en materia de vivienda efectuará las comprobaciones que considere necesarias relativas a la veracidad de los datos y al cumplimiento de lo relativo a las garantías y seguros precisos para el ejercicio de la actividad por los agentes inscritos.

#### **Artículo 68. Información mínima en las operaciones de intermediación inmobiliaria.**

1. Los agentes de intermediación inmobiliaria que operen en la Comunidad Autónoma de Aragón, actuarán con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.

2. Los agentes de intermediación inmobiliaria tienen el deber de facilitar información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme a lo previsto en esta ley y en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, quedando prohibida la información insuficiente, deficiente o engañosa relativa a la vivienda.

3. Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita los datos esenciales a que se hace referencia en el artículo siguiente o los contenga en términos capaces de inducir a error o que puedan perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las condiciones de uso habituales.

#### **Artículo 69. Hoja de encargo.**

1. Los agentes de intermediación inmobiliaria en Aragón, no pueden percibir cantidades ni hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes una hoja de encargo con quienes les encomienden la transacción.

2. En la hoja de encargo constarán los siguientes datos:

- a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro.
- b) La identidad del vendedor o arrendador de la vivienda objeto de transacción y, en su caso, de sus representantes.
- c) El plazo de duración de la encomienda.
- d) La descripción de la operación y las facultades encomendadas al agente.
- e) La información mínima exigible sobre las características esenciales de la vivienda y del edificio, incluido el certificado de eficiencia energética, las



condiciones de accesibilidad, el estado de ocupación o accesibilidad de la vivienda y cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

f) La información jurídica del inmueble: la identificación registral, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad. Los agentes inmobiliarios verificarán la información que faciliten las personas mandantes en relación con los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza que pudiera tener la vivienda.

g) Las condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

h) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente podrá consistir en un porcentaje de la transacción o en un importe fijo.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, según se define en la presente Ley, el agente que intervenga en la intermediación deberá indicar tal circunstancia e informar de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

### **Artículo 70. Naturaleza jurídica y adscripción del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria.**

1. El Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Autónoma de Aragón es un registro administrativo, gratuito y de carácter obligatorio. Se adscribe al Departamento competente en materia de vivienda.

2. Mediante norma reglamentaria, el Gobierno de Aragón regulará el procedimiento para inscripción en este Registro, así como para la modificación y cancelación de sus asientos.

## **TÍTULO QUINTO RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD**

### **CAPÍTULO I Protección de la legalidad en materia de vivienda**

#### **Artículo 71. Competencias**

1. Los municipios y la Comunidad Autónoma de Aragón ejercerán la actividad de inspección dentro de su ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento en materia de vivienda.

2. Cuando la administración actuante sea la de la Comunidad Autónoma la competencia sancionadora corresponderá al Director General competente en materia de vivienda si se trata de imposición de multas por infracciones leves, al Consejero competente en la misma materia si son consecuencia de infracciones graves y al Consejo de Gobierno cuando deriven de infracciones muy graves.

3.- Cuando la administración actuante sea la municipal la imposición de sanciones será competencia del Alcalde cuando se trate de infracciones leves o graves, y del Ayuntamiento Pleno por las muy graves.

### **Artículo 72. Facultades de inspección**

1. Los inspectores en materia de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

2. Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que, en su caso, haya otorgado la autorización de entrada.

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido.

b) La negativa a exhibir de la documentación justificativa que la inspección hubiera requerido.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

### **Artículo 73. Incoación de expedientes disciplinarios**

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores en materia de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

3. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.

### **Artículo 74. Funciones de la inspección**

Corresponde a los inspectores en materia de vivienda, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento del ordenamiento en materia de vivienda, practicando las actuaciones y pruebas necesarias a tal fin.

- b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento en materia de vivienda.
- c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

### **Artículo 75. Adopción de medidas provisionales**

1. Concluidas las diligencias previas, actas e informes expedidos por los inspectores, el Consejero del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Cuando se trate de promociones de obra nueva, o actuaciones de rehabilitación, paralización o suspensión de las obras en ejecución o, si estuvieran concluidas, la prohibición de alojamiento de personas.

b) Clausura de edificaciones residenciales en situación de riesgo.

c) Suspensión provisional de los beneficios administrativos o económicos que pudieran corresponder, de tratarse de viviendas protegidas o públicas de Aragón.

2. Igualmente, podrán adoptarse medidas de reconducción de la situación creada, entre otras las siguientes:

a) Exigencia de obras necesarias en atención a los informes emitidos por la inspección.

b) Multas coercitivas no sancionadoras.

c) Devolución del importe de ayudas o subvenciones o, en su caso, del importe de sobrepagos inicialmente apreciados.

d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

## **CAPÍTULO II Responsabilidad**

### **Artículo 76. Sujetos responsables.**

1. Podrán ser sancionadas por los hechos tipificados en esta Ley como infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa.

2. Las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora.

3. El incumplimiento de la obligación de prevenir la comisión de una infracción administrativa tipificada en esta ley, por quienes se hallen sujetos a una relación acreditada de dependencia o vinculación con el infractor, dará lugar a las responsabilidades correspondientes.

4. Cuando el cumplimiento de una obligación corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

5. Cuando las personas o entidades promotoras responsables hayan adquirido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas

y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción, serán igualmente responsables las personas o entidades que transmitieron dichos terrenos, así como, tratándose de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, sus respectivas entidades gestoras. En estos supuestos, se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

6. Asimismo serán responsables los gestores de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, además de en los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando hayan actuado en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la correspondiente entidad o, en todo caso, sin estar habilitados para ello. Serán también responsables dichos gestores cuando transmitan a las entidades cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.

7. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán solidariamente el coste de las medidas de reparación de la legalidad vulnerada y del beneficio derivado de la comisión de la infracción, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

### **CAPÍTULO III Infracciones y Sanciones**

#### **Artículo 77. Tipos de infracciones y sanciones asociadas.**

En perjuicio de otros regímenes sancionadores que puedan afectar a la materia, en particular el previsto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, cuyas determinaciones prevalecerán sobre las de los tres artículos siguientes, si se apreciaran contradicciones, a los efectos de la presente ley se contemplan los siguientes supuestos de infracciones leves, graves y muy graves, y la concreción de sus correlativas sanciones.

#### **Artículo 78. Infracciones leves**

Constituyen infracciones administrativas leves, y serán sancionadas con multas de seiscientos a tres mil euros las siguientes:

- a) La realización de actos de edificación en materia de vivienda sin título habilitante para ello, cuando fuesen legalizables.
- b) El incumplimiento del deber de conservación cuando su contenido no sea calificable como grave o muy grave.
- c) Las acciones u omisiones que retrasen o impidan el ejercicio de la inspección en materia de vivienda.
- d) No incluir en la documentación de obra terminada las instrucciones de uso y mantenimiento, así como las correspondientes garantías generales.
- e) Incumplir los requisitos exigibles para la formalización de los contratos de venta o alquiler.

- f) Iniciar la comercialización de viviendas sin contar con título habilitante para su construcción
- g) Incumplir las obligaciones relativas al libro del edificio.
- h) Incumplir la obligación de notificación a la administración autonómica de la formalización de contratos de venta o alquiler relativos a viviendas protegidas, y de la fecha de ocupación efectiva por parte de los adjudicatarios.
- i) Si se trata de viviendas públicas de Aragón, incumplir la obligación de notificar las circunstancias de ingresos que pudieran provocar pérdida de derecho de su uso
- j) Respecto de las viviendas públicas y protegidas, no ocuparlas de forma efectiva en los plazos establecidos.

### **Artículo 79. Infracciones graves**

Constituyen infracciones administrativas graves, y serán sancionadas con multas superiores a tres mil euros, hasta un máximo de treinta mil euros, las siguientes:

- a) La utilización de las viviendas para actividades distintas a la de residencia, habitual o temporal según se admitan para las diferentes tipologías, salvo que el uso ajeno al residencial estuviese contemplado expresamente en el título habilitante, o fuese legalizable.
- b) El incumplimiento del deber de conservación cuando afecte de manera relevante a las condiciones de seguridad, salubridad u ornato público.
- c) El incumplimiento de las medidas cautelares que pudieran establecerse en procedimientos derivados de inspección de viviendas.
- d) La infracción de las normas reguladoras de transmisiones de viviendas protegidas en lo que se refiere a la adquisición preferente por parte de la Administración, establecidas en la presente ley.
- e) El incumplimiento de los precios de venta o renta relativos a viviendas protegidas establecidos en la presente ley, o de renta respecto de las viviendas públicas.
- f) El incumplimiento de las obligaciones de ocupación habitual establecidas en la presente ley respecto de las viviendas protegidas y públicas de Aragón.
- g) Favorecer la sobreocupación de viviendas.
- h) Iniciar la comercialización de viviendas protegidas de Aragón sin contar con la calificación provisional.
- i) Aportar información, por parte de los interesados en la compra o alquiler de viviendas protegidas o públicas, con datos falsos sobre las circunstancias que determinan la posibilidad de ser adjudicatarios.
- j) Incumplir, por parte de los promotores, las exigencias establecidas para la adjudicación de viviendas protegidas, en venta o alquiler.
- k) No notificar a la administración la pretensión, y condiciones, de transmitir viviendas calificadas definitivamente como protegidas de Aragón.

### **Artículo 80. Infracciones muy graves**

Constituyen infracciones administrativas muy graves, y serán sancionadas con multas superiores a treinta mil euros, hasta un máximo de trescientos mil euros, las siguientes:

- a) La reiteración del cometimiento de cualesquiera infracciones graves.

- b) Transmitir, alquilar o ceder el uso como vivienda de locales que no cuentan con licencia de primera ocupación, específicamente para ese uso.
- c) La presentación de documentación o certificaciones que incluyan datos o información falsa, cuando sean necesarios para obtener las resoluciones administrativas favorables a solicitudes que incluyan reconocimiento de beneficios económicos, en particular en lo que afecta a viviendas protegidas y públicas de Aragón, ya sean suscritos por promotores, constructores, redactores de proyectos o dirección facultativa de las obras de edificación o rehabilitación de viviendas.
- d) La formalización de contratos de venta o alquiler de viviendas protegidas de Aragón sin haber obtenido la calificación definitiva, sin perjuicio de la posibilidad de documentos y compromisos previos que, todo caso, requerirán contar con la calificación provisional y con garantías de resarcimiento si el interesado desistiera tras el otorgamiento de la calificación definitiva.
- e) En promociones de vivienda pública de Aragón, impulsados en colaboración con entidades del tercer sector, o con la iniciativa privada, la formalización de contratos de alquiler sin la autorización por parte de la administración promotora, en los términos previstos en la presente ley.
- f) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas públicas o protegidas de Aragón a personas que no cumplen los requisitos para acceder a tal derecho.
- g) Mantener la propiedad de una vivienda protegida de Aragón, o el derecho de alquiler de una vivienda pública o protegida, por plazo superior a seis meses respecto de la fecha en que se hubiera adquirido, o alquilado, otra vivienda de cualquier tipología.

#### **Artículo 81. Graduación de las sanciones.**

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actuaciones relacionadas con el fomento de viviendas protegidas de Aragón o la promoción de viviendas públicas de Aragón.

5. Será circunstancia eximente la completa y voluntaria reposición o reversión de los incumplimientos, y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes del inicio del procedimiento sancionador.

6. Son circunstancias agravantes, además de las establecidas en la legislación de procedimiento común:

a) Prevalerse para la comisión de la infracción de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) La declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos.

c) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

7. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La paralización de los actos que pudieran ser causa de infracción de modo voluntario tras la advertencia del inspector.

c) La ausencia de daño sustantivo a los bienes o derechos protegidos por la presente ley.

d) La completa y voluntaria reposición o reversión de los incumplimientos, y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes de la finalización del procedimiento sancionador.

En estos supuestos, una vez constatada fehacientemente la reposición o reversión de los incumplimientos, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concorra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

8. Son circunstancias que, según el caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) La cuantía del beneficio obtenido de la infracción o, en sentido contrario, la realización de infracciones sin beneficio económico.

c) La gravedad del daño producido o, en sentido contrario, la ausencia de daños.

## **Artículo 82. Prescripción**

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

## **Artículo 83. Condonación parcial.**

1. Cuando con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, el obligado proceda a la completa y voluntaria reposición o reversión de los incumplimientos, y la reparación de los posibles daños causados, la Administración actuante, previa comprobación fehaciente del cumplimiento de las obligaciones del interesado, condonará la multa en el cincuenta por ciento de su cuantía.

2. La condonación será acordada, a solicitud del interesado, por el órgano que dictó la resolución sancionadora.

## **Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

**Disposición final única. Entrada en vigor.**

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.