

# **Decreto por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.**

## **Artículo único. Aprobación del Reglamento.**

Se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, que se inserta como Anexo I a este Decreto.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### ***Primera. Ámbitos geográficos de demanda.***

1. Los ámbitos geográficos de demanda de vivienda protegida son los siguientes:

a) **Ámbitos municipales de demanda.** Lo son todos los términos municipales de los municipios aragoneses.

b) **Ámbitos inframunicipales de demanda en el municipio de Zaragoza.** Coinciden con los ámbitos actuales, conforme al Reglamento de órganos territoriales y de participación ciudadana en el Ayuntamiento de Zaragoza aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 30 de octubre de 2002, de los distritos y barrios rurales de la ciudad de Zaragoza. En consecuencia, en virtud de su carácter de Distritos municipales de Zaragoza son ámbitos geográficos de demanda los de Centro, Casco Histórico, Delicias, Universidad, San José, Las Fuentes, Almozara, Oliver-Valdefierro, Torrero, Actur-Rey Fernando, El Rabal, Casablanca y Santa Isabel. En virtud de su carácter de barrios rurales del municipio de Zaragoza son ámbitos geográficos de demanda de vivienda protegida los de Alfocea, Casetas, Garrapinillos, Juslibol, La Cartuja Baja, Miralbueno, Montañana, Monzalbarba, Movera, Peñafior, San Gregorio, San Juan de Mozarrifar, Torrecilla, Venta del Olivar y Villarrapa.

c) **Ámbitos inframunicipales de demanda en municipios distintos al de Zaragoza.** Lo son todas las Entidades Locales Menores, núcleos de población diferenciados y entidades singulares integradas en Municipios distintos al de Zaragoza.

2. Toda solicitud de vivienda protegida de Aragón deberá indicar el ámbito geográfico para el que se formula. Para ello el solicitante deberá optar entre señalar un máximo de **tres ámbitos municipales o tres ámbitos inframunicipales.**

3. La alteración de los ámbitos **municipales o inframunicipales** vigentes a la entrada en vigor de este Decreto no comportará la de los ámbitos geográficos de demanda de vivienda salvo que así se establezca mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse los ámbitos geográficos de demanda establecidos en este Decreto y el número de ámbitos **municipales o inframunicipales** entre los cuales deberán optar los solicitantes de vivienda.

#### ***Segunda. Impresos de inscripción en el Registro de Solicitantes***

1. Se aprueba el impreso de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, que se inserta como anexo II a este Decreto.

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el impreso de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

3. **Para la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón** será obligatoria la utilización del modelo de solicitud aprobado conforme a lo establecido en esta disposición.

### **Tercera. Límite mínimo de ingresos**

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el límite mínimo de ingresos para acceder a una vivienda protegida en propiedad establecido en el artículo 23 de este Reglamento y el límite mínimo para ser incluido en listados de adjudicatarios de Viviendas Protegidas de Precio Tasado establecido en el artículo 51.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera. Solicitudes de inscripción aceptadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

1. Lo dispuesto en este Reglamento será de aplicación desde su entrada en vigor a todas las solicitudes inscritas cualquiera que sea la fecha de su inscripción, sin perjuicio de que se mantenga en todo caso su participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en los que hubieran sido admitidos antes de la entrada en vigor de este Decreto. En tal caso, los requisitos exigibles para elevar a definitiva la adjudicación provisional de una vivienda protegida serán los establecidos en la normativa anterior.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellos solicitantes inscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto, que al amparo de lo establecido en el Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, hubieran señalado uno o varios ámbitos geográficos comarcales de demanda continuarán participando en los procedimientos de adjudicación correspondientes a todos los municipios incluidos en dichos ámbitos comarcales hasta la renovación de su solicitud de conformidad con lo establecido en el artículo 17.1 de este Decreto.

3. Las solicitudes de inscripción aceptadas antes de la entrada en vigor de este Decreto tendrán un plazo de vigencia de 3 años a contar desde la Resolución de inscripción o de actualización, en su caso.

Segunda. Procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas.

1. El presente Decreto no será de aplicación a los procedimientos de adjudicación de viviendas ya iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, que se tramitarán y resolverán conforme a la normativa anterior.

2. Lo dispuesto en el artículo 49.2 no será de aplicación cuando la entidad promotora hubiera comunicado los criterios de adjudicación para la promoción correspondiente antes de la entrada en vigor de este Decreto.

3. Lo dispuesto en el artículo 51.3 no será de aplicación a aquellos expectantes incluidos en listados que hubieran sido comunicados por la correspondiente entidad a la Dirección General competente en materia de vivienda antes del 5 de noviembre de 2005 y siempre que su inclusión en el listado sea comunicada antes de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

4. Lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 52 de este Decreto se aplicará también a las listas de espera vigentes a la entrada en vigor del mismo.

5. Lo dispuesto en el artículo 53 se aplicará a las viviendas vacantes en promociones que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto cuenten con listas de reservas vigentes y que no hayan sido agotadas.

### **DISPOSICION DEROGATORIA**

#### ***Unica. Derogación por incompatibilidad.***

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Reglamento.

2. En particular, quedan derogados el Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, el Decreto 177/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios y el Decreto 224/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de primera modificación del Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón aprobado mediante Decreto 80/2004, de 13 de abril.

## DISPOSICIONES FINALES

### *Primera. Desarrollo.*

Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo de este Decreto.

### *Segunda. Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

## **ANEXO I. Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón**

### **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **Concepto y tipología de vivienda protegida**

###### ***Artículo 1.-Concepto de vivienda protegida.***

1. Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón, independientemente de que provengan de actuaciones de promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas de nueva construcción o ya construidas y de su régimen de cesión o uso, las calificadas expresamente como tales por la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, independientemente de que obtengan o no financiación cualificada y de que se financien con cargo a recursos propios o de otras Administraciones.

2. Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón una vez calificadas como tales, las siguientes viviendas:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial conforme al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones que lo desarrollan.

b) Las promovidas sobre terrenos que formen parte de los patrimonios públicos de suelo, urbanizados en ejecución de actuaciones protegidas en materia de suelo o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

c) Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos procedentes de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta. El régimen de protección de las viviendas de precio o renta tasados consistirá en la tasación de la renta o precio máximo de venta por la Administración de la Comunidad Autónoma, la sujeción a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración, al régimen de autorización administrativa previa y visado de contratos y a los regímenes de inspección, protección y restauración de la legalidad y sancionador regulados en la Ley

24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

3. La financiación de las actuaciones de promoción, rehabilitación, adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de Aragón tendrá lugar conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica. En todo caso, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá conceder financiación en las condiciones establecidas en dicha normativa con cargo a fondos propios dentro de los créditos presupuestarios específicos.

### ***Artículo 2.-Tipología de vivienda protegida.***

1. Son viviendas protegidas de promoción pública las promovidas directamente, en el marco de la programación pública de vivienda, por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales, así como por los organismos públicos que de ellas dependan.

2. Son viviendas protegidas de promoción privada las promovidas, en el marco de la programación pública de vivienda, por cualesquiera entidades privadas, mediando en su caso los correspondientes conciertos o convenios con las Administraciones públicas competentes.

3. Son viviendas protegidas de promoción privada concertada, en todo caso, las siguientes:

a) Las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos. Las promociones privadas concertadas podrán ser impulsadas directamente por las Administraciones públicas competentes o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

b) Las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas.

c) Las de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido.

4. Son viviendas protegidas de promoción privada convenida aquellas que, no siendo de promoción privada concertada, resulten de convenios celebrados entre la Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores y que reciban ayudas o beneficios distintos de los establecidos en el apartado anterior en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo. Todas las viviendas protegidas ubicadas en promociones que incluyan viviendas de precio o renta tasados tendrán la condición de vivienda de promoción privada convenida salvo que, tratándose de viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados, deba corresponderles la condición de viviendas protegidas de promoción privada concertada. En tales supuestos las viviendas protegidas adquirirán la condición de convenidas con el acuerdo de calificación, sin que para ello resulte necesario suscribir convenio.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie**

#### **Sección primera. Concurso**

### ***Artículo 3.-Carácter concertado de la promoción.***

1. Serán promociones concertadas, en todo caso, las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos

2. Las promociones privadas concertadas podrán ser impulsadas directamente por las Administraciones públicas competentes o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

### ***Artículo 4.-Régimen jurídico.***

1. Las Administraciones públicas y sus organismos públicos enajenarán o constituirán el derecho de superficie de terrenos de los patrimonios públicos del suelo destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas a través de concurso en procedimiento de licitación abierto y mediante convocatoria pública realizada por el órgano competente. La convocatoria deberá publicarse, como mínimo, en el «Boletín Oficial de

Aragón» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia en la que se proyecte la promoción.

2. Las empresas públicas podrán disponer conforme a su normativa específica de los terrenos de su patrimonio destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas. En todo caso, en virtud del carácter concertado de las promociones resultantes, se aplicará el procedimiento general de adjudicación de viviendas o el de control de las adjudicaciones realizadas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, según proceda.

#### **Artículo 5.-Contenido de los pliegos.**

1. Los pliegos tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.
  - b) El precio de licitación y los criterios de adjudicación.
  - c) Número máximo de viviendas a construir.
  - d) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.
  - e) Características de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a la normativa técnica aplicable a la categoría de viviendas protegidas de que se trate.
  - f) Los plazos máximos de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.
  - g) Obligación de promover la aprobación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística o de ejecutar obras de urbanización siempre que unos u otras fueran precisos para la ejecución de la promoción.
  - h) Plazos máximos de inicio y finalización de las obras, así como los de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.
  - i) Los precios máximos de venta o primera adjudicación de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores conforme a la normativa de viviendas protegidas.
  - j) La renta máxima de las viviendas conforme a la normativa de viviendas protegidas cuando sean en régimen de arrendamiento.
  - k) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.
  - l) Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.
  - ll) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el «Boletín Oficial de Aragón».
  - m) Constituir las garantías establecidas en el pliego, en la forma establecida en el mismo, para participar en el concurso.
  - n) Lugar y fecha de apertura de las proposiciones.
  - ñ) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban, que deberá plasmarse en el contrato mediante condición resolutoria inscribible.
  - o) Cláusula penal con cuantía no inferior a la mitad del precio de licitación, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones contractuales que le incumban.
2. Los pliegos podrán incluir el proyecto básico o de ejecución de las viviendas protegidas de promoción privada concertada. En tal caso, los pliegos deberán incluir el presupuesto estimado de contrata.

#### **Artículo 6.-Concursantes.**

1. Podrán concurrir las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, no estén incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, salvo el establecido en la letra k). Cuando la ejecución de las obras, conforme a la oferta presentada, haya de

realizarse mediante contratación por la entidad adjudicataria con empresas distintas del concursante, deberá éste adjuntar el contrato con el constructor principal, que habrá de cumplir también lo establecido en este apartado, con anterioridad al inicio de las obras.

2. Los pliegos de los concursos podrán autorizar la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades.

#### **Artículo 7.—Propuestas.**

1. Las propuestas se presentarán ante la Administración, organismo público o empresa pública convocante en el plazo y lugar señalados en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la misma y, como mínimo, la siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta conforme a la normativa de contratación administrativa.
- b) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, conforme a la normativa de contratación administrativa.
- c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
- d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.
- e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.
- f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes o adjudicatarios.

2. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar acreditación de aprobación previa de criterios y procedimientos de adjudicación conforme a lo establecido en el artículo 46 de este Reglamento y, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada, sus Estatutos, régimen de funcionamiento interno, composición del Consejo Rector u órgano de gobierno y listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas. En el supuesto de resultar adjudicatarias de suelo, las entidades mencionadas deberán comunicarlo a la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo de diez hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que reciban la notificación de la adjudicación, aportando los pliegos del concurso y el listado de adjudicatarios y reservas presentado al mismo, teniendo los interesados incluidos en dicho listado la consideración de adjudicatarios provisionales a todos los efectos.

#### **Artículo 8.-Apertura de proposiciones y adjudicación.**

1. Las proposiciones presentadas por los concursantes serán abiertas en acto público, conforme a lo que señalen los pliegos, dentro del plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación.

2. El órgano competente para realizar la adjudicación, previos los informes técnicos correspondientes, dictará resolución en el plazo máximo de cuatro meses contados de la apertura de las proposiciones, salvo que se establezca otro en el pliego, adjudicando la promoción concertada a la propuesta que resulte más ventajosa o declarando desierto el concurso con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

3. Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma.

4. Si el concurso fuese declarado desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

## **Sección segunda. Adjudicación directa**

### *Artículo 9.-Adjudicación directa a entidades instrumentales.*

1. Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada mediante la adjudicación de terrenos o la constitución del derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o la concesión de ayudas o beneficios a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público. La participación pública mayoritaria o el control público de estas sociedades deberán mantenerse hasta la cesión de las viviendas promovidas a quienes hayan de destinarla a domicilio habitual y permanente.

2. La adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa que tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) En relación con el ámbito de actuación, descripción de la promoción o promociones que se llevarán a cabo, concretando el ámbito geográfico al que afectan, número de viviendas a promover y régimen de protección, aprovechamiento urbanístico, precio en venta de las viviendas, plazo de ejecución y subvención máxima que se concede.

b) En relación con las condiciones económicas de la promoción, conceptos financiables, particularidades en el abono de la financiación comprometida en relación con aspectos tales como el porcentaje y momento de pago, distribución plurianual y cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a suscribir.

c) Previsiones sobre desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.

d) Vigencia y, en su caso, posibilidad y condiciones de renovación e incorporación de promociones.

3. Los convenios de colaboración o contratos-programa podrán incorporar criterios de calidad adicionales y al alza con respecto a los establecidos en las normas técnicas de diseño y calidad, especialmente de eficiencia energética y acústica.

## **CAPITULO TERCERO**

### **Promoción privada convenida**

#### **Artículo 10.-Promoción privada convenida.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores de viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y en este Reglamento podrán celebrar convenios que tengan por objeto, como mínimo, la concesión, reconocimiento u otorgamiento de otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo distintos de los que determinan el carácter concertado de la promoción privada.

2. Los convenios podrán celebrarse a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, o de terceros interesados. Serán aprobados por el Gobierno de Aragón conforme a la normativa de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En dichos convenios, en los que podrán también participar los Ayuntamientos afectados, podrán incluirse pactos o estipulaciones que las partes consideren precisos o convenientes para impulsar la obtención de suelo apto para la promoción de vivienda protegida o para la promoción misma de vivienda protegida tales como los siguientes:

a) La determinación de los beneficios otorgados por la Administración conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

b) La determinación de las obligaciones de los particulares que suscriban el convenio, tales como la cesión a la Administración de la Comunidad Autónoma o a los Ayuntamientos de viviendas protegidas construidas o de suelo para la promoción de viviendas protegidas.

c) La sujeción total o parcial de cualesquiera viviendas protegidas de promoción privada que no hayan de tener el carácter de concertadas al régimen de las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

d) La limitación del precio o renta, sujeción a los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y calificación como viviendas protegidas de viviendas de promoción privada no situadas en ámbitos en los que la Administración esté habilitada para tasar su precio o renta.

e) La creación de sociedades mercantiles a las que se atribuya la gestión de las actuaciones urbanísticas precisas para la ejecución de la promoción o la promoción misma de vivienda protegidas.

f) Los contenidos propios de los convenios urbanísticos, tramitándose en tal caso conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

4. Los convenios regulados en este artículo deberán incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que de los mismos se deriven para quienes los suscriban, que deberán prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban. En el caso de la Administración, tal garantía podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a sus obligaciones. La infracción de lo establecido en este apartado determinará la ineficacia del convenio para las partes y, en su caso, terceros.

## **TITULO SEGUNDO. REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGON**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **Régimen jurídico del Registro**

##### ***Artículo 11.-Régimen general y de protección de datos.***

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón creado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos en este Reglamento, los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas protegidas y, por otro, proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.

2. Deberán inscribirse en el Registro, conforme a dicha Ley y este Reglamento, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida. Los datos incluidos serán aquellos aportados voluntariamente por el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración, en virtud de las autorizaciones dadas para ello por el solicitante.

3. Los datos contenidos en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento y en las restantes disposiciones aplicables. En particular, se tratarán datos referentes a la edad, datos sobre matrimonio, régimen económico y situaciones de convivencia de hecho, minusvalías, vecindad civil, ingresos y nivel socioeconómico, derechos sobre inmuebles y los restantes exigibles conforme al modelo de solicitud establecido por este Reglamento.

4. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En todo caso la comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón podrá omitir la identificación personal del solicitante identificando la solicitud por referencia al número de expediente de inscripción y tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26

de diciembre, en este Reglamento, y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

5. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante dicha Dirección General competente o ante los Servicios Provinciales del mencionado Departamento. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad de convivencia del Registro como solicitante de vivienda.

6. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal.

#### **Artículo 12.-Competencia y gratuidad de la inscripción.**

1. La inscripción y verificación del cumplimiento de los requisitos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública o privada corresponderá a la Administración autonómica, que gestionará, a través de la Dirección General y de los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón será gratuita.

#### **Artículo 13.—Obligación de inscripción para la adjudicación.**

1. Toda unidad de convivencia, definida conforme a lo establecido en el artículo 19 de este Reglamento, que esté interesada en acceder a viviendas protegidas deberá inscribirse como tal en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley o en este Reglamento y, en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50 de este Reglamento para el acceso a las Viviendas Protegidas de Precio Tasado

2. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la antelación mínima en cada caso exigible respecto del inicio del procedimiento de adjudicación o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.

#### **Artículo 14.—Solicitud de inscripción.**

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso conforme a lo establecido en el artículo siguiente, indicando necesariamente el ámbito o ámbitos geográficos de demanda a los que se desee optar en la adjudicación de vivienda protegida. La unidad de convivencia deberá optar entre señalar un máximo tres ámbitos municipales o tres ámbitos inframunicipales, sin perjuicio de la posibilidad reconocida en el artículo 36.1 de este Reglamento de renunciar a la participación en un concreto procedimiento de adjudicación correspondiente a uno de los ámbitos señalados.

Asimismo, la unidad de convivencia podrá señalar la superficie máxima y mínima de la vivienda a la que desee optar, para lo cual marcará la/s casilla/s correspondientes a viviendas menores de 50 metros cuadrados, viviendas de entre 50 y 70 metros cuadrados ó viviendas de más de 70 metros cuadrados, señalando además el orden de preferencia, en

caso de que señale más de una opción. En caso de que no cumplimente dicho apartado, se considerará que desea optar a todas las viviendas con independencia de su superficie.

2. Sólo se admitirá una solicitud por unidad de convivencia, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una unidad de convivencia conforme a este Reglamento. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de la unidad de convivencia, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad de convivencia diferente, quedará inscrita en el Registro conforme a la última solicitud presentada, extremo que será comunicado a la unidad de convivencia inicial.

3. En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad de convivencia a la persona que figure como solicitante. Si el solicitante deja de ser miembro de la unidad de convivencia manteniéndose vigente la solicitud, se presumirá como nuevo representante el que le siga por orden en la solicitud, siempre que sea mayor de edad o emancipado y no se encuentre incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente

En los procedimientos en los que adjudicación corresponda a cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, se presumirá en todo caso como representante de la unidad de convivencia a quien haya sido designado como representante de la correspondiente sociedad o comunidad promotora, realizándose las notificaciones en el domicilio de dicha entidad.

4. El alta en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordarán mediante Resolución de los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda, que será notificada al representante de la unidad de convivencia. El alta en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción podrán acordarse mediante una sola Resolución para varios interesados.

#### **Artículo 15.—Modelo de solicitud y documentación.**

1. Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial, y se presentarán en cualquier momento indicando, además de cuantas circunstancias se especifican en dicho modelo de conformidad con este Reglamento, si optan únicamente a alguna modalidad o régimen de cesión concretos de viviendas protegidas, acompañadas de la siguiente documentación:

a) Copia del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación de extranjero.

b) Certificado municipal de empadronamiento, con indicación de la fecha de alta.

c) Certificado acreditativo del estado civil expedido por el Registro Civil correspondiente, acreditación de la existencia de la pareja estable no casada conforme a la Ley 6/1999, de 25 de marzo, o en el caso de extranjeros residentes en España, copia de la solicitud de residencia por reagrupación familiar presentada ante el Ministerio del Interior o, en su caso, declaración responsable de que dicha reagrupación no ha sido solicitada. En su caso, documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial o de la extinción de la pareja estable no casada.

d) Justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario minusválido.

e) En el caso de solicitar vivienda protegida en propiedad, el interesado deberá aportar declaración del IPRF o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al último ejercicio vencido.

d) Acreditación de no estar obligado a presentar declaración del Impuesto sobre el Patrimonio.

f) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda y, al menos, certificación de la Gerencia del catastro y nota de consulta al índice general de titularidades de los Registros de la Propiedad.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

3. Examinadas las solicitudes presentadas, cuando existan defectos subsanables se notificará a los solicitantes la necesidad de subsanación. El solicitante dispondrá de un plazo de diez días hábiles, contados desde que le sea notificada la resolución que les requiera, para efectuar la subsanación, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa Resolución que expresará las circunstancias que la determinan y las normas aplicables.

4. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma, produciendo el requerimiento de subsanación efectos suspensivos del plazo máximo para resolver conforme al artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992.

5. La firma y presentación de la solicitud implicará, a efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que los solicitantes autorizan expresamente a la Dirección General competente en materia de vivienda para solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la información de carácter registral, catastral, tributaria, económica o patrimonial y cualquier otra que fuere pertinente para comprobar los datos manifestados en la solicitud. Cuando la Dirección General competente en materia de vivienda tenga acceso a dicha información no se exigirá a los interesados la aportación de la documentación correspondiente.

#### **Artículo 16.—Actualización de datos.**

1. Los solicitantes deberán comunicar al Registro de Solicitantes cualquier modificación de los datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación que resulte preceptiva.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la baja de la unidad de convivencia, previa notificación al solicitante, y será causa suficiente para excluirla de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario en procedimientos públicos de adjudicación o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

3. Las notificaciones individuales a unidades de convivencia inscritas en el Registro que no puedan practicarse como consecuencia del incumplimiento por parte de los interesados de su deber de comunicar el cambio de domicilio, producirán los efectos que para las notificaciones rechazadas establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá comprobar en cualquier momento la veracidad de los datos declarados en su solicitud por los solicitantes inscritos en el Registro, procediendo de oficio a modificar los datos o, en su caso, a dar de baja a aquellas unidades de convivencia en las que no concurren los requisitos para permanecer inscritas,

#### **Artículo 17.—Duración de la inscripción y baja en el registro.**

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años desde la resolución administrativa de inscripción, en la que habrá de figurar expresamente la fecha de finalización de dicho plazo. Si antes de dicha fecha el solicitante no renueva la solicitud aportando en tiempo y forma la documentación exigible conforme a lo establecido en este Reglamento se producirá la caducidad de la inscripción.

2. Se dará de baja en el Registro a una unidad de convivencia por las siguientes causas:

a) Caducidad de la inscripción. Dicha circunstancia se notificará mediante su publicación en el tablón de anuncios del correspondiente Servicio Provincial competente en materia de vivienda.

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en propiedad o, en el caso de segundas o ulteriores transmisiones, el otorgamiento por el correspondiente Servicio Provincial de la autorización para la transmisión de la vivienda a favor de adquirente inscrito en el Registro.

c) Petición del interesado.

d) Cuando se compruebe por la Administración que no concurren los requisitos establecidos en el capítulo segundo de este Título. En este supuesto, los solicitantes inscritos en los que

no concurra el requisito de tener necesidad de vivienda, y no lo hubiesen comunicado, no podrán darse de alta nuevamente hasta transcurridos dos años desde la transmisión de la vivienda de que disponen o del derecho que ostenten sobre la misma.

e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiera correspondido salvo que acrediten la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada previstas en el artículo 25 de este Reglamento, no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante dos años a contar desde la renuncia.

3. Quedará en suspenso la inscripción en el Registro por las siguientes causas:

a) Resultar adjudicatario provisional de una vivienda protegida en propiedad, reactivándose la inscripción si el interesado renuncia justificadamente a la vivienda adjudicada provisionalmente antes de la elevación a definitiva de su adjudicación.

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en arrendamiento, respecto de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en arrendamiento, reactivándose la inscripción una vez extinguido el contrato de arrendamiento suscrito por causas no imputables al adjudicatario. Con respecto a los procedimientos de adjudicación de viviendas en propiedad, la inscripción de los mencionados adjudicatarios continuará plenamente activa.

#### **Artículo 18.-Estructura del Registro.**

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón será único y tendrá estructura municipal o inframunicipal. A tal efecto, se tomarán como ámbitos de demanda de vivienda los recogidos en la Disposición Adicional primera de este Decreto.

2 El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón tendrá dos secciones diferenciadas:

Sección primera: Demandantes de vivienda protegida en régimen de propiedad

Sección segunda: Demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

3. La llevanza del Registro corresponderá a la Dirección General y los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda. Podrán suscribirse convenios de colaboración con las Comarcas, Municipios u otras entidades, conforme a su legislación reguladora, siempre sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, el carácter único del Registro y el deber de comunicación de datos a los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Requisitos generales de inscripción en el Registro y acceso a viviendas protegidas**

#### **Artículo 19.—Inscripción en el Registro.**

1. La inscripción en el Registro de Solicitantes y el acceso a viviendas protegidas requerirá la previa acreditación, mediante la aportación de la documentación precisa, de las condiciones establecidas en este Reglamento, de conformidad con la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, por parte de la persona física o unidad de convivencia correspondiente.

2. Las unidades de convivencia podrán ser unipersonales o estar compuestas por varias personas. Constituirán unidad de convivencia compuesta por varias personas aquellos grupos de personas físicas que tengan intención de convivir en el mismo domicilio, lo que se presume por la firma de la solicitud, o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta. Existe presunción de convivencia en relación con matrimonios y parejas de hecho inscritas. Los hijos habidos en matrimonios que a la fecha de presentación de solicitud se hallen legalmente separados, solamente podrán formar parte de la unidad de convivencia del cónyuge a quien se ha reconocido la custodia de los mismos.

3. Las personas jurídicas no podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida ni les será exigible la inscripción. No obstante, las personas jurídicas privadas podrán ser titulares de las viviendas protegidas que promuevan hasta su primera transmisión o para destinarlas a arrendamiento protegido.

### **Artículo 20.-Requisitos necesarios**

1. Para poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y, en todo caso, para resultar beneficiario de una vivienda protegida habrán de cumplirse y acreditarse, bien mediante declaración responsable o la aportación de la documentación procedente según se exija en este Reglamento, los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o emancipado y no encontrarse incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.
- b) Tener necesidad de vivienda.
- c) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en algún Municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.
- d) Cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso y no ser titulares de bienes y derechos con un valor, determinado con arreglo a las reglas de valoración de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, superior a la cuantía fijada como mínimo exento en el artículo 28.2 de la citada Ley.
- e) No hallarse en las circunstancias establecidas en el artículo 24 de este Reglamento.

2. El cumplimiento y acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos se exigirá al solicitar la inscripción o variación de datos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón o cuando, teniendo la condición de adjudicatario provisional, así proceda para elevar a definitiva la adjudicación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.5 para el requisito de tener necesidad de vivienda.

### **Artículo 21.—Necesidad de vivienda.**

1. La unidad de convivencia habrá de tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo desde la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro hasta la adjudicación, aunque la titularidad de la vivienda sea compartida, sin perjuicio de lo establecido en la letra e) del apartado siguiente. Así mismo, no existirá necesidad de vivienda cuando alguna de los miembros de la unidad de convivencia haya firmado un contrato de compra diferido en el tiempo de vivienda libre.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, deberán considerarse viviendas inadecuadas o que no están a disposición de la unidad de convivencia únicamente las siguientes:

- a) Las viviendas respecto de las que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado su demolición. En estos supuestos se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dichas circunstancias.
- b) Las viviendas afectadas por actuaciones públicas que comporten el realojamiento de sus ocupantes o que estén incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación.
- c) Las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de los Servicios Provinciales, de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.
- d) Las viviendas que, en procedimiento de nulidad, separación o divorcio, o aun antes y para el acceso a viviendas protegidas en arrendamiento o precario en supuestos de abandono del domicilio habitual por causa de maltrato del otro cónyuge si así lo certifica el Instituto Aragonés de la Mujer, y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda adecuada y a su disposición conforme a este Reglamento, se hayan designado judicialmente como domicilio del otro cónyuge.
- e) Las viviendas adquiridas mortis causa a título universal cuando concorra al menos una de las tres circunstancias siguientes:

- que al adquirir la vivienda no constituyera domicilio habitual del adquirente ni se ubicara en el mismo ámbito municipal de demanda.

- que su titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso, sin posibilidad de revocación unilateral por su parte, corresponde con carácter vitalicio a otra persona física. **Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha situación proceda de donaciones inter vivos o transmisiones mortis causa a título particular de padres a hijos.**

- que adquiera una cuota de participación en la titularidad una vivienda inferior al 50 % y la vivienda este siendo ocupada efectivamente por otro de los copropietarios. **Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha cotitularidad proceda de donaciones inter vivos o transmisiones mortis causa a título particular de padres a hijos.**

f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulta posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, cuando algún miembro de la unidad de convivencia **tenga 70 años o mas** o acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente siempre que la vivienda que haya de adquirir sí cumpla dichas determinaciones.

g) Las viviendas ocupadas por unidades de convivencia de dos o más miembros siempre que resulte una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona, **deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.** Para acreditar la residencia habitual en la vivienda de que se trate deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos los miembros de la unidad de convivencia en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año contado desde la fecha de solicitud de inscripción.

h) Las viviendas situadas fuera de Aragón cuando se trate de las personas a las que se refiere el artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

i) Las viviendas que hayan sido o sean domicilio habitual de alguno de los miembros de la unidad de convivencia y no estén situadas en el ámbito comarcal de demanda en el que se solicite vivienda cuando el solicitante acredite razones que determinen el cambio de domicilio conforme a lo establecido en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. En todos los supuestos del apartado anterior, salvo en el previsto en la letra e), será requisito necesario que las circunstancias determinantes de la indisponibilidad o carácter inadecuado de la vivienda no concurrieran o no pudieran ser conocidas por el interesado en el momento de su adquisición.

4. En los supuestos previstos en las letras e), f), g), h) e i) del apartado anterior, con objeto de evitar que quienes se encuentren en situación de necesidad de vivienda puedan llegar a disfrutar simultáneamente de dos viviendas, los titulares de las viviendas que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida deberán acreditar, bien su transmisión con anterioridad a la escrituración **del contrato de compraventa ó** arrendamiento de la vivienda protegida, bien, únicamente si se trata de viviendas protegidas, su puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma, formalizada notarialmente, para su adquisición o venta a terceros por dicha Administración. El precio o renta se entregarán al titular de la vivienda deducidos los gastos de gestión ocasionados. No podrán visarse contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas cuando el futuro adquirente o arrendatario incumpla lo establecido en este apartado.

5. La situación de necesidad de vivienda, en el caso de adjudicación de vivienda en propiedad, deberá mantenerse hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa. En caso de carencia de necesidad de vivienda en cualquier momento anterior a la escrituración del contrato de compraventa por el adjudicatario definitivo o de incumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda inadecuada a que se refiere el apartado anterior, la adjudicación definitiva quedará sin efecto, proponiéndose nueva adjudicación a favor de la correspondiente unidad de convivencia que figure como reserva, y

el contrato privado de compraventa suscrito con la entidad promotora quedará automáticamente resuelto, por causa imputable al adjudicatario, lo que podrá dar lugar a la exigencia por la entidad promotora de la correspondiente responsabilidad civil derivada de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya podido ocasionar.

#### **Artículo 22.-Empadronamiento en un Municipio de Aragón**

1. Para ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón alguno de los miembros de la unidad de convivencia habrá de residir en cualquiera de los municipios de Aragón.
2. Para elevar a definitiva la adjudicación provisional de viviendas protegidas, alguno de los miembros de la unidad de convivencia que haya de ser titular de la vivienda protegida habrá de residir en cualquiera de los municipios de Aragón, con una antigüedad mínima de **dos años** respecto de las siguientes fechas:
  - a) La fecha de publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas. Serán excluidas de los listados de unidades de convivencia sorteables aquellas en las que ninguno de sus miembros cuente con la antigüedad precisa.
  - b) La fecha de propuesta del listado provisional de adjudicatarios en el resto de promociones.
3. La residencia se acreditará mediante certificado de empadronamiento, que deberá indicar la antigüedad.
4. No se exigirá la acreditación del empadronamiento en Aragón en los supuestos a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

#### **Artículo 23.—Ingresos máximos y mínimos.**

1. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no superiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda como máximos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate. **Cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, definido conforme al artículo 2.7 del Real Decreto 801/2005.**
2. Los ingresos computables vendrán referidos al periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la Declaración del impuesto sobre la Renta de las personas físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de inscripción en el Registro o, en su caso, a la fecha de adjudicación provisional de la vivienda.
3. Los ingresos de la unidad de convivencia se calcularán y acreditarán conforme a lo establecido en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda. A efectos de cómputo de rentas se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos a quienes formen parte de la unidad de convivencia.

#### **Artículo 24.—Supuestos incompatibles con la inscripción y adjudicación**

1. No podrán ser inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida:
  - a) Quienes sean titulares de vivienda protegida conforme a lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento.
  - b) Quienes hayan renunciado a una vivienda adjudicada en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción, salvo que resulte acreditada la concurrencia de una las causas de renuncia justificada a una vivienda adjudicada provisionalmente, señaladas en el artículo 25.
  - c) Quienes pertenezcan a una unidad de convivencia en la que algún miembro tenga vivienda adecuada y a su disposición salvo en los supuestos establecidos en el apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

d) Quienes hayan sido expropiados, desahuciados o estén incurso en prohibición de acceso, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

e) Quienes hayan causado baja en el Registro por carecer de necesidad de vivienda, sin haber comunicado dicha circunstancia, en los dos años siguientes a la transmisión de la vivienda de que disponen o del derecho que ostentan sobre la misma.

2. No obstante, quienes sean o hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad, arrendamiento con opción de compra o acceso diferido a la propiedad.

3. No podrán resultar adjudicatarios de una vivienda protegida:

a) Quienes no estén inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón cumpliendo los requisitos exigibles o, estándolo, no acrediten el cumplimiento efectivo de dichos requisitos en el momento en que adquieran la condición de adjudicatarios provisionales.

b) Quienes no puedan acreditar conforme a lo previsto en el artículo 23 de este Reglamento ingresos suficientes para su adquisición en propiedad, sin perjuicio de su acceso en régimen de arrendamiento.

c) Quienes hayan renunciado a una vivienda adjudicada en los dos años inmediatamente anteriores a la adjudicación provisional, salvo que resulte acreditada la concurrencia de una las causas de renuncia justificada a una vivienda adjudicada provisionalmente, señaladas en el artículo 25.

d) Quienes sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana que, no siendo susceptibles de ser utilizados como vivienda, tengan un valor catastral superior al doble del valor de la vivienda a adjudicar. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, a los efectos de este apartado el valor catastral se determinará conforme a la normativa técnica de valoración catastral. Quedan excluidos los bienes inmuebles de naturaleza rústica integrados en explotación agraria de la que sean titulares agricultores y ganaderos profesionales, según la definición de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vivan en el medio rural, cuando resulten adjudicatarios provisionales de vivienda sita en el mismo municipio en que residían en los cinco años anteriores o en el que radique su explotación agraria.

2. Además, no podrán resultar adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento quienes ya sean arrendatarios de vivienda protegida o de vivienda de la que sea titular cualquier Administración pública o sus entidades instrumentales salvo que concurren circunstancias que determinen la necesidad de vivienda conforme a este Reglamento.

### **Artículo 25.-Causas de renuncia justificada a la vivienda**

Se considerarán justificadas las renunciaciones a una vivienda adjudicada en los siguientes supuestos:

1) Cuando la renuncia se debiese al carácter inadecuado de la vivienda conforme al apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

2) Cuando el interesado resulte adjudicatario provisional de una vivienda cuya superficie excede a su preferencia manifestada expresamente en la solicitud de inscripción ó modificación de la misma, en su caso.

### 3) Cuando el interesado opte por otra vivienda en los supuestos del artículo 37.5

## **TITULO TERCERO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **Disposiciones generales**

##### ***Artículo 26.-Viviendas de promoción pública.***

1. La adjudicación de las viviendas de promoción pública corresponderá a la Administración promotora a través de los correspondientes sorteos, si fueren precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda **de los diferentes cupos que, en su caso**, se incluyan en el acuerdo de iniciación del procedimiento de adjudicación.
2. Los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, que responderán a criterios objetivos, serán los establecidos en el capítulo segundo de este Título.
3. La enajenación de las viviendas de promoción pública autonómica o local en primera transmisión se realizará con carácter general mediante aplazamiento de un máximo del noventa y cinco por ciento del pago del precio de la vivienda que se adquiere. No obstante, no se aplazarán las cantidades correspondientes al valor de tasación de la vivienda propiedad del adjudicatario antes de la adjudicación y que éste hubiera de enajenar. El precio aplazado se garantizará mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido, constitución de hipoteca o mediante cualquier otra garantía de la Administración adjudicante.
4. Para la enajenación de viviendas de promoción pública en segundas y ulteriores transmisiones será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida. No obstante, siempre y cuando al autorizar la transmisión así lo autorizase expresamente el Servicio Provincial, podrá subrogarse un tercero en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado.
5. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán establecerse y actualizarse las condiciones de adquisición de viviendas de promoción pública.

##### ***Artículo 27.—Adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada.***

1. Las viviendas protegidas de promoción privada, salvo las promovidas por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, serán adjudicadas por la Administración conforme al procedimiento establecido para la adjudicación de viviendas de promoción pública en los siguientes supuestos:
  - a) Viviendas protegidas de promoción privada concertada, independientemente de que lo sean directamente por la Administración, sus organismos públicos o empresas públicas. No obstante, **en relación con las viviendas protegidas en régimen de alquiler, siempre que no hayan sido promovidas por empresas públicas**, con la finalidad de corregir la limitación de oferta, promover el régimen de alquiler y atender la demanda de estas viviendas en sus diferentes modalidades, **mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá autorizar su adjudicación conforme al procedimiento previsto para las promociones privadas no concertadas en el capítulo Cuarto de este Título. No obstante, en la Resolución autorizatoria podrán establecerse cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas, conforme a lo establecido en el artículo 35 o viviendas reservadas conforme al artículo 30 este Reglamento.**
  - b) Viviendas protegidas de promoción privada por convenio, cuando así se haya pactado en éste.
2. Los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, cuando así se haya pactado en

éste, que no sean promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, así como las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por empresas públicas en todo caso, serán los establecidos en el capítulo segundo de este Título.

3. Cuando la promoción privada sea concertada en virtud de la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución del derecho de superficie corresponderá la adjudicación a la Administración enajenante o que constituya el derecho de superficie, aun cuando para la urbanización del suelo se hayan percibido ayudas públicas o se trate de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción se hayan percibido subvenciones a fondo perdido. En las restantes promociones privadas concertadas la adjudicación corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma.

### **Artículo 28.-Adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas.**

1. Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación establecido en el capítulo tercero de este Título.

2. En todo caso, cuando se trate de promoción privada concertada al concurrir al concurso correspondiente dichas entidades deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas. Los propuestos deberán estar inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda.

3. Las viviendas protegidas promovidas individualmente para uso propio no estarán sujetas a los procedimientos de adjudicación ni a la opción de compra a favor de la Administración establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

### **Artículo 29.-Adjudicación de las restantes viviendas protegidas de promoción privada.**

1. Las viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas ni cuenten con convenio en el que se haya pactado la adjudicación pública serán adjudicadas por su promotor conforme a lo establecido en el capítulo cuarto de este Título.

2. La adjudicación tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale respecto de la propuesta de adjudicación provisional.

3. En todo caso, las entidades promotoras deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas con antelación no inferior a tres meses respecto a su solicitud de calificación definitiva.

### **Artículo 30.-Reservas a favor de la Administración y reservas para realojo derivado de actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios.**

1. La Administración promotora o que haya concertado viviendas protegidas de promoción privada podrá reservar viviendas de promoción pública o de promoción privada concertada:

a) Para uso propio o su cesión en otras Administraciones, siempre que sean adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años y sus familias, discapacitados, víctimas de la violencia de género o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social, o bien sean destinadas a atender situaciones de especial necesidad que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda. La adjudicación o cesión se realizará en el régimen de uso que resulte más adecuado atendiendo a su finalidad

b) Para su cesión, por razones de interés público o social, a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas comprendidas en el ámbito de los fines institucionales propios de la entidad, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan

fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a los que se dirijan.

2. Podrán también reservarse viviendas protegidas para su adjudicación directa a unidades de convivencia concretas que cumplan los requisitos de acceso a viviendas protegidas cuando la necesidad de vivienda derive de causas de carácter extraordinario o catastrófico no susceptibles de aseguramiento. Sólo podrán reservarse viviendas protegidas situadas en el mismo ámbito comarcal de demanda que las que constituían domicilio habitual de las correspondientes unidades de convivencia.

3. Podrá cederse temporalmente el uso de viviendas protegidas a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios o zonas, llevadas a cabo bajo control de organismos públicos, de las que derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a los procedimientos y criterios de cesión aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda, que podrá eximir de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Procedimiento general de adjudicación**

#### **Sección primera**

#### **Ambito de aplicación y competencia**

##### ***Artículo 31.-Ambito de aplicación.***

El procedimiento general regulado en este capítulo será de aplicación para la adjudicación por la Administración de la Comunidad Autónoma, las Entidades locales, sus organismos públicos o sus empresas públicas de las viviendas protegidas de promoción pública, de las viviendas de promoción privada concertada, en todo caso, y de aquellas otras viviendas de promoción privada en relación con las cuales así se haya pactado en convenio. Lo establecido en los artículos 40 a 44 será de aplicación igualmente en relación con los procedimientos de adjudicación sujetos a lo establecido en los capítulos tercero, cuarto y quinto de este Título.

##### ***Artículo 32.—Exclusión del procedimiento de adjudicación por razón de la demanda.***

1. Cuando se trate de promociones privadas radicadas en municipios de menos de 5000 habitantes, que no pertenezcan a la delimitación comarcal de Zaragoza, y existan circunstancias objetivas de demanda que así lo aconsejen, mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá autorizar la adjudicación de las viviendas conforme al sistema de convocatoria pública por sorteo regulado en el artículo 46.3 de este Reglamento.

2. En aquellos municipios donde previsiblemente exista insuficiente demanda, una vez presentada la solicitud de calificación provisional de cualesquiera promociones privadas, sean o no concertadas, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá exigir para autorizar la calificación provisional la presentación por el promotor de un listado que incluya la totalidad de adjudicatarios provisionales de las viviendas, conforme al sistema de convocatoria pública por sorteo, si se trata de una promoción concertada o promovida por empresa pública o, en otro caso, conforme al procedimiento previsto para las promociones privadas no concertadas en el artículo 49 de este Reglamento. Los solicitantes incluidos en el listado deberán suscribir un compromiso de adquisición de las viviendas, prestando una garantía del cinco por ciento del precio de las viviendas a las que opten, que sólo se reembolsará cuando se acredite la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada del artículo 24 de este Reglamento.

En todo caso, se presumirá que existe demanda insuficiente en el municipio de que se trate cuando el número de solicitantes de vivienda protegida inscritos que, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida, alcancen los ingresos mínimos necesarios, no supere el triple del número de viviendas de la promoción o cuando existan viviendas de promociones calificadas provisionalmente con anterioridad que hayan quedado

[vacantes por no haber resultado posible su adjudicación conforme al procedimiento aplicable.](#)

### **Artículo 33.—Competencia.**

1. Cuando la adjudicación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos o sus empresas públicas, será órgano competente para iniciar el procedimiento de adjudicación el Consejero competente en materia de vivienda mediante Orden. La tramitación y resolución de los procedimientos de adjudicación corresponderá a la Dirección General y a los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda conforme a lo establecido en este Reglamento.
2. Cuando la adjudicación corresponda a una Entidad local, sus organismos públicos o sus empresas públicas será órgano competente para iniciar, tramitar y resolver el procedimiento el que corresponda conforme a la legislación de régimen local. En estos supuestos, [la resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación podrá restringir la participación en el mismo a unidades de convivencia empadronadas en el correspondiente municipio con la antigüedad mínima que se determine, nunca superior a dos años.](#) En todo caso, la resolución será comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que ésta elabore y ceda a la entidad local los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida que sean necesarios para la tramitación del procedimiento de adjudicación. La cesión se hará únicamente para este fin, por un medio que garantice la seguridad de los datos y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal, debiendo destruirse los datos una vez que dejen de ser precisos para el procedimiento de adjudicación.
3. Cuando la adjudicación corresponda a una entidad distinta de la Administración de la Comunidad Autónoma, dicha entidad deberá comunicar a ésta, para su control a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, el listado provisional de adjudicatarios con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigibles. La adjudicación provisional sólo podrá elevarse a definitiva previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

## **Sección segunda.**

### **Procedimiento de selección y adjudicación**

#### **Artículo 34.—Iniciación.**

1. El órgano competente iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas dentro del plazo de los dos meses siguientes a la calificación provisional concretando, al menos, los siguientes extremos:
  - a) Número de viviendas y ubicación de las mismas.
  - b) Ambito geográfico de demanda a que se extiende cada promoción a efectos de establecer los posibles beneficiarios de la adjudicación de vivienda.
  - c) Cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente [y orden de preferencia de lo mismos a los efectos establecidos en los artículos 35.2 y 38.5 b\) de este Reglamento](#)
  - d) Superficie aproximada de las viviendas.
  - e) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para su adjudicación.
  - f) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
  - g) Forma de cesión y las entidades cesionarias de las edificaciones complementarias y, en su caso, los locales que hubieran de adjudicarse directamente para instalaciones de servicios de carácter público o social cuando sean previsibles tales necesidades y no hubiera otra forma de cubrirlas.
  - h) Lugar **y fecha** en los que habrán de realizarse los sorteos precisos para la adjudicación de las viviendas o, en su caso, fecha máxima en la que se fijarán mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

i) Descripción completa del procedimiento a seguir para la realización de los sorteos, con fijación del procedimiento para la asignación concreta de vivienda a cada adjudicatario y del orden en que se realizarán las correspondientes extracciones.

j) En su caso, viviendas de la promoción reservadas conforme al artículo 30 de este Reglamento.

k) Fecha límite respecto del inicio del procedimiento de adjudicación para tener en cuenta, a los efectos de participación en el procedimiento de adjudicación, de los datos comunicados por los interesados al Registro.

2. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación será publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» y remitida **al Ayuntamiento donde radique la promoción**, para su exposición en el correspondiente tablón de anuncios. Asimismo, cuando resulte conveniente a juicio del órgano que inicie el procedimiento, podrá publicarse reseña de la misma en la que se identifique suficientemente la promoción a que se refiere y los cupos de reserva de viviendas que hubieran podido establecerse en al menos uno de los dos diarios de mayor circulación en la provincia en la que radique la promoción

3. La publicación en los tabloneros de anuncios de los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda de la resolución por que la se inicie el procedimiento de adjudicación y de los sucesivos acuerdos que se adopten en el curso del mismo sustituirán a las notificaciones personales, conforme a lo establecido en el apartado sexto del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

4. Podrán acumularse en un único procedimiento de adjudicación las viviendas correspondientes a distintas promociones radicadas en el mismo ámbito geográfico de demanda, siempre que hubiesen sido calificadas provisionalmente con un intervalo de tiempo no superior a tres meses.

#### **Artículo 35.—Cupos de reserva.**

1. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera conveniente salvo que resulte preceptivo conforme a normas especiales, cupos de reserva de viviendas, vinculando éstas a los mismos de forma que exista una adecuación entre la composición familiar o los ingresos de la unidad de convivencia y la superficie de la vivienda, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Número de viviendas reservadas a minusválidos con movilidad reducida de carácter permanente. Se reservarán preceptivamente las viviendas resultantes de lo establecido en los artículos 9 de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, y 25 a 28 del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

b) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros minusválidos distintos de los anteriores.

c) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades de convivencia de dos o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.

d) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada.

e) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar, los umbrales de renta, el primer acceso a la propiedad de una vivienda, la edad u otras análogas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

2. Las viviendas asignadas **a alguno de los cupos** que queden sin adjudicar por inexistencia de solicitudes pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables **en dichos cupos** proporcionalmente al número de viviendas reservadas en cada uno de ellos. Tratándose de

viviendas adaptadas asignadas a cupos de minusválidos, las viviendas vacantes se podrán adjudicar a otros minusválidos distintos de los anteriores incluidos en las listas de reservas resultantes del sorteo, siempre que, según los datos contenidos en el Registro, se demuestre la inexistencia de minusválidos con movilidad reducida en el ámbito territorial a que se refiere la promoción. Cuando no existan solicitantes minusválidos en las listas de reservas, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá optar entre su adjudicación a cualesquiera otras unidades de convivencia integrantes de las listas de reservas o la aplicación del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes del artículo 50.

3. Cuando los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos señalados en el apartado primero de este artículo, serán incluidos en el cupo en el que existan menos solicitudes por vivienda sorteada, a menos que opten expresamente por un cupo dentro del plazo de un mes al que se refiere el apartado primero del artículo siguiente. No obstante, quienes cumplan los requisitos para ser incluidos en el cupo de reserva de la letra a) del apartado primero de este artículo serán incluidos en todo caso en dicho cupo.

### **Artículo 36.—Lista de admitidos y excluidos.**

1. Examinados los datos comunicados por el Registro validados con la antelación señalada en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de que se trate, efectuadas las subsanaciones necesarias y realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, el órgano competente procederá de oficio a la publicación de las correspondientes listas de admitidos en el tablón de anuncios del Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda y en el del municipio donde radique la promoción durante el plazo de un mes, dentro del cual los interesados podrán presentar reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones. Así mismo, dentro del mencionado plazo de un mes los solicitantes admitidos podrán:

- presentar su renuncia a participar en el concreto procedimiento de adjudicación de que se trate, manteniendo su inscripción en el Registro de solicitantes a efectos de participación en otros procedimientos.

-optar expresamente por uno de los cupos establecidos en la resolución por la que se inicie el procedimiento cuando reúnan las condiciones para formar parte de varios de ellos.

2. Resueltas las reclamaciones que se hayan formulado, las listas se expondrán en los mismos tabloneros anteriormente señalados.

3. Las listas de admitidos contendrán los siguientes extremos:

a) Nombre y documento nacional de los solicitantes.

b) Especificación del cupo en que se ha clasificado la solicitud.

c) Número aleatorio específicamente asignado a cada solicitud para el correspondiente sorteo.

### **Artículo 37.—Sorteo, listas de espera y notificación**

1. Las viviendas se adjudicarán mediante la realización de los correspondientes sorteos entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda **de cada uno de los cupos** señalados en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

2. Los sorteos se realizarán ante Notario, funcionario superior de la Administración de la Comunidad Autónoma o funcionario del Ayuntamiento competente con habilitación de carácter estatal que tenga atribuida la función de fe pública, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público mediante procedimientos manuales o informáticos, en el lugar, fecha y orden previsto en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, que se señalará expresamente en la resolución de aprobación de las listas de admitidos al sorteo, conforme a las siguientes reglas:

a) En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas de la letra a) del apartado primero del artículo 35 de este Reglamento, procediéndose posteriormente a

realizar, en su caso, los sorteos de los restantes cupos por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación.

b) Cada uno de los sorteos servirá para determinar los adjudicatarios provisionales y los reservas correspondientes a cada uno de los cupos, realizándose con posterioridad la asignación dentro de cada cupo de una vivienda concreta a cada adjudicatario mediante sorteo o mediante la aplicación de los criterios que se establezcan en la Resolución de inicio del procedimiento, aparte de que servirá asimismo como criterio de adjudicación el orden de preferencia referido a la superficie de las viviendas regulado en el artículo 14.1 del presente Decreto.

c) Cuando en la misma promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de diversas tipologías con diferentes requisitos de acceso se realizará un sorteo por cupo para cada tipología de vivienda existente. Se realizarán en primer lugar los sorteos correspondientes a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial. Quienes resulten adjudicatarios de las mismas no podrán serlo de las restantes viviendas de la promoción.

3. De existir más solicitudes que viviendas adjudicables las listas resultantes del sorteo al que se refiere la letra b) del apartado anterior servirán como listas de reservas. Las listas de reservas incluirán solicitantes de los distintos cupos que no hubiesen resultado adjudicatarios, todas ellas en número mínimo igual al de adjudicatarios y ordenados según el resultado del sorteo. Las listas de reservas tendrán el periodo máximo de vigencia que prevea la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación, nunca inferior a dos años, y se tendrán en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

4. El resultado de los sorteos se publicará, señalando los adjudicatarios provisionales y la vivienda asignada a cada uno de ellos, sin perjuicio de su notificación individual a éstos y al promotor, en el "Boletín Oficial de Aragón" y en los tablones de los Servicios Provinciales y del Ayuntamiento donde radique la promoción, al menos, durante el plazo de un mes, dentro del cual los interesados podrán presentar reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones. La notificación deberá contener las características generales de la vivienda adjudicada, el régimen de adjudicación y el precio de venta o renta provisional, quedando pendiente la fijación del precio definitivo al momento de la formalización del contrato.

5. En caso de que una misma solicitud figure simultáneamente como adjudicataria provisional en más de una promoción se concederá un plazo de diez días contados desde la notificación del resultado del último sorteo o de la propuesta como adjudicatario provisional, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, para que el solicitante opte por la vivienda elegida. En el caso de que no se manifieste la opción realizada, se presumirá que renuncia a la última vivienda adjudicada provisionalmente.

### **Artículo 38.—Aportación de documentación y efectos.**

1. Antes de quince días de la celebración del correspondiente sorteo, la Administración competente para realizar la tramitación de la adjudicación de las viviendas, comunicará a los adjudicatarios provisionales que pasan a tener dicha condición desde la misma fecha de realización del sorteo, otorgando en la misma comunicación un plazo de quince días hábiles para que procedan a la presentación ante los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda de la documentación precisa para acreditar el cumplimiento en ese momento de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate y elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

Se tendrán automáticamente por desistidos de su adjudicación provisional, sin que proceda la formulación de requerimiento alguno, a aquellos adjudicatarios que transcurrido el plazo señalado no presenten la documentación exigida o la presenten incompleta. Dicho desistimiento será computado como renuncia injustificada a los efectos de los artículos 17.3 y 24.1 b) del Reglamento del Registro.

En los supuestos en que habiéndose presentado completa la documentación por el interesado, alguno de los documentos precise de aclaración, se le requerirá por un plazo de 5 días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin presentar la documentación requerida se le

tendrá por desistido de su adjudicación provisional, computándose dicho desistimiento como renuncia injustificada a los efectos de los artículos 17.2 y 25 del presente Decreto.

2. Cuando la adjudicación sea realizada por una entidad local, la documentación precisa para acreditar en ese momento el cumplimiento de los requisitos exigibles será presentada en el mismo plazo ante ésta, que la remitirá, junto al listado provisional de adjudicatarios, a los Servicios Provinciales de la Administración autonómica para elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

3. Los adjudicatarios provisionales deberán presentar la documentación establecida en el artículo 15 de este Reglamento debidamente actualizada. La adjudicación provisional no otorgará derecho alguno a favor del interesado hasta que resulten acreditados los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

4. Si todos los adjudicatarios provisionales presentan la documentación requerida en tiempo y forma se procederá a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción pública o a la comunicación del listado definitivo al promotor para que pueda proceder a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción privada.

5. Cuando existan adjudicatarios provisionales que no presenten la documentación en debida forma dentro del plazo establecido o que, presentándola, no cumplan los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, aun cuando se suscite reclamación al respecto, se procederá del siguiente modo:

a) Se formará la lista parcial de adjudicatarios definitivos con los que hubieren presentado la documentación en tiempo y forma aplicándose en relación con los mismos lo establecido en el apartado anterior.

b) Resueltas las incidencias que se hayan suscitado, se llamará a los reservas que procedan del cupo al que se encuentren vinculadas las viviendas vacantes para completar el listado de adjudicatarios definitivos por el orden establecido en los sorteos. En caso de inexistencia de reservas del cupo correspondiente, se llamará a los reservas de los otros cupos, siguiendo el orden de preferencia de los mismos señalada en la Resolución de inicio del procedimiento, y siempre siguiendo los mismos criterios de adjudicación que, en su caso se hayan fijado en la citada Resolución, así como la preferencia en la superficie de las viviendas manifestada por el adjudicatario.

6. La adjudicación definitiva comportará automáticamente la baja en el Registro de solicitantes de vivienda protegida y otorgará derecho a la suscripción del correspondiente contrato con el promotor asumiendo los derechos y obligaciones que del mismo resulten conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. Los contratos podrán prever su resolución en caso de incumplimiento. Se entenderá que el adjudicatario renuncia a su derecho si no comparece, por sí o mediante persona con poder suficiente, en el lugar y fecha comunicados de forma fehaciente por la entidad promotora para la firma del contrato, Dicha renuncia será computada como injustificada a los efectos de los artículos 17.3 y 24.1 b) del Reglamento del Registro.

### **Artículo 39.—Viviendas de promoción pública.**

1. Tratándose de viviendas de promoción pública cedidas en propiedad el adjudicatario deberá efectuar el ingreso de la aportación inicial que corresponda, así como la apertura en cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las cuotas de amortización de la compraventa.

2. El adjudicatario de viviendas de promoción pública en arrendamiento deberá depositar la fianza, así como proceder a la apertura de cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las rentas.

3. La suscripción del contrato o el ingreso de las cantidades referidas implicará la aceptación de la vivienda adjudicada, con apercibimiento de que de no suscribir el contrato o no efectuar dichos ingresos o atender la obligación de domiciliación bancaria, en su caso, en el plazo indicado, se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, debiendo procederse a una nueva adjudicación según la lista de espera.

#### **Artículo 40.—Formalización.**

1. Una vez elevado a definitivo, total o parcialmente, el listado provisional de adjudicatarios, el titular de la promoción podrá proceder a formalizar los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. El modelo sometido a aprobación y las condiciones de pago deberán ser propuestos y comunicados por quienes soliciten la calificación provisional. La entidad promotora deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo aprobado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

2. En el supuesto de que el adjudicatario definitivo solicite la financiación cualificada correspondiente en el plazo de cuatro meses desde la firma del contrato, la resolución sobre la misma se adoptará con fundamento en las circunstancias acreditadas en el procedimiento de adjudicación, sin que puedan ser objeto de nueva revisión, a no ser que el adjudicatario expresamente lo solicite, fundamentado en un cambio sustancial favorable de su situación.

3. Los contratos de compraventa podrán formalizarse directamente, sin perjuicio del oportuno visado, cuando proceda, en escritura pública una vez concedida la calificación definitiva.

4. La titularidad de las viviendas protegidas corresponderá al solicitante y a los integrantes de la unidad de convivencia que se señalen en la solicitud. Los cónyuges o los integrantes de parejas de hecho inscritas que formen unidad de convivencia, independientemente de a quien corresponda la titularidad de la vivienda, no podrán solicitar una nueva vivienda protegida salvo nulidad, separación, divorcio o, tratándose de parejas de hecho inscritas, ruptura de la pareja de hecho.

#### **Artículo 41.-Entrega de cantidades a cuenta del precio.**

1. Los promotores de viviendas protegidas no podrán exigir a sus adquirentes, en concepto de cantidades a cuenta, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente y autorización del Servicio Provincial correspondiente conforme al apartado primero del artículo 40 de este Reglamento, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos protegidos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El aval bancario que puede presentar el promotor alternativamente al contrato de seguro, como garantía de la devolución del total de las cantidades a cuenta percibidas, habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

#### **Artículo 42.-Comunidades de vecinos.**

1. Según sea el régimen de adjudicación de las viviendas, bien en propiedad bien en arrendamiento, el promotor, una vez formalizada la adjudicación, proporcionará a los interesados la documentación necesaria para la contratación de los servicios de las viviendas y requerirá a los adjudicatarios al objeto de constituir la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble.

2. La contratación de servicios de las viviendas por el promotor con anterioridad a la entrega de las viviendas será en todo caso a título provisional. Deberá preverse en tales contratos su posible resolución mediante acuerdo unilateral de la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble adoptado en los seis meses siguientes a su constitución.

#### **Artículo 43.-Ocupación de las viviendas.**

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente y habrán de ser ocupadas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva.

2. La inspección de vivienda comprobará la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo establecido.

### **Sección tercera**

#### **Disposición de locales de negocio y otros inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo no sujetos a protección**

##### ***Artículo 44.-Enajenación de inmuebles anejos a las promociones de vivienda protegida.***

1. La disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.

c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

2. La enajenación o arrendamiento de garajes o trasteros no vinculados a adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio deberá realizarse mediante contrato privado separado del correspondiente a la vivienda y garaje o trastero vinculado, y en todo caso con posterioridad a que éste haya sido visado, quedando asimismo el segundo contrato sujeto a visado y sin perjuicio de la escrituración conjunta de ambos contratos.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **Régimen específico de control económico y administrativo y de adjudicación sobre cooperativas u otras entidades**

##### ***Artículo 45.—Control orgánico y de funcionamiento.***

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, para optar a la adjudicación de promociones privadas concertadas y, en todo caso, obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Aragón.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o

contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta o, en los supuestos del artículo 84.9 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón, por la Junta especial de socios, los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras y el Plan de Financiación de la promoción, incluyendo las condiciones de subrogación de los socios en el préstamo hipotecario obtenido por la cooperativa y, en su caso, las cantidades anticipadas destinadas directamente a financiar la adquisición del suelo, la vivienda y sus anexos, con los correspondientes plazos en que han de ser satisfechas. De haberse adoptado antes decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea o Junta especial de socios conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior al momento en que mas del 50 % de quienes hayan de resultar adjudicatarios de las viviendas de la promoción de que se trate hayan adquirido formalmente la condición de socios de las misma.

d) Los miembros del Consejo Rector o, en su defecto, del órgano de administración o de carácter ejecutivo que rigiera a la entidad o comunidad deberán reunir los requisitos para acceder a las viviendas y estar incluidos en el listado de adjudicatarios provisionales correspondiente a la promoción de que se trate. De dicho órgano podrán formar parte, con voz pero sin voto, dos especialistas en materia de vivienda.

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas que pretendan optar a la adjudicación de suelos públicos y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, salvo la establecida en la letra a) del apartado anterior.

3. Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios, u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, así como a sus socios, comuneros o partícipes, al amparo de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

#### **Artículo 46.—Control de la adjudicación.**

1. Las entidades a las que se refiere este capítulo, o sus entidades gestoras, deberán someter a aprobación previa por la Dirección General competente en materia de vivienda los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas protegidas, que respetarán en todo caso los principios de objetividad, publicidad, concurrencia pública y transparencia y deberán seguir alguno de los dos sistemas contemplados en los apartados segundo y tercero.

##### 2. Sistema de adjudicación basado en listado público de expectantes:

a) El sistema de adjudicación basado en listados públicos de expectantes requiere la comunicación del listado a la Dirección General competente en materia de vivienda para su utilización como base de la adjudicación de futuras promociones de vivienda protegida que realice o gestione la correspondiente entidad. Los listados sólo podrán incluir a solicitantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.

b) La formación de los listados de expectantes requiere la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda del inicio y, si la entidad proponente lo considera oportuno, finalización del proceso, garantizándose la posibilidad de inscripción durante un periodo mínimo de tres meses, así como de los requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio. De exigirse para la admisión de la solicitud

alguna cantidad económica, ésta no podrá superar los treinta euros. La entidad deberá publicar anuncio indicativo del inicio del proceso de inscripción en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia, que deberá aportarse conjuntamente con la propuesta de criterios y procedimientos de adjudicación.

c) Cuando sea posible inscribirse en listados de expectantes de manera indefinida, la entidad que gestione el listado deberá comunicar con periodicidad no inferior a un año a la Dirección General competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido

d). Una vez formado el listado público de expectantes la adjudicación de las viviendas protegidas que se promuevan tendrá lugar para cada promoción optando por alguno de los siguientes procedimientos:

- Por riguroso orden de antigüedad, siempre que se cumplan los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate. Todo interesado que acredite su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida tendrá derecho a exigir de la entidad que gestione el listado la entrega de un recibo acreditativo de la fecha y hora de inclusión en el listado, así como de la posición que ocupa en el mismo. En el supuesto de exigirse alguna cantidad económica para la admisión de la solicitud, la antigüedad vendrá determinada necesariamente por la fecha y hora que conste en el correspondiente recibo acreditativo del pago.

- Por sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de adjudicatarios provisionales y reservas. No obstante, los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

3. Sistema de adjudicación basado en convocatoria pública por sorteo:

a) El sistema de adjudicación basado en convocatoria pública y sorteo requiere la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda de la apertura del periodo de captación de socios, indicando el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover, características generales y requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio. El plazo de recepción de solicitudes no será inferior a un mes y, de exigirse para la admisión de la solicitud alguna cantidad económica, ésta no podrá superar los treinta euros. La entidad deberá publicar anuncio indicativo de la apertura del periodo de captación de socios en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia, que deberá aportarse conjuntamente con la propuesta de criterios y procedimientos de adjudicación.

b) Cuando, una vez finalizado el periodo de captación de socios, el número de inscritos superase el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de lo adjudicatarios provisionales y reservas. No obstante, los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

4. En todo caso, la propuesta de criterios y procedimientos deberá acompañarse de los modelos de solicitud de incorporación al listado y de solicitud de adhesión a la correspondiente entidad que vayan a ser utilizados en el proceso de captación de socios. El plazo para resolver sobre la aprobación de los criterios y procedimientos propuestos será de dos meses. Transcurrido ese plazo sin que se haya notificado resolución, se entenderán aprobados, siempre que se hayan aportado los modelos de solicitud y el anuncio publicado. Las entidades que no acrediten la previa aprobación de los criterios y procedimientos de adjudicación conforme a lo establecido en este artículo no podrán participar en los concursos públicos para la enajenación de suelo que convoquen las Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas.

5. Las entidades a las que se refiere este capítulo, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, sin perjuicio de lo establecido para las promociones privadas concertadas, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa de las condiciones señaladas en el artículo anterior, de la

comunicación a la que se refiere el artículo 7.2 de este Reglamento en el caso de promociones concertadas, de la aplicación de los criterios y procedimientos previamente aprobados conforme a este artículo y del cumplimiento por los adjudicatarios de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate conforme a lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, que será denegatoria en caso de incumplimiento o insuficiente acreditación de las condiciones y de los criterios y procedimientos referidos.

6. La Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Aragón de los adjudicatarios como solicitantes sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios propuestos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración. De acuerdo con ello, no se admitirán otras transferencias de derechos que las que procedan a favor de quienes hayan resultado reservas en la correspondiente promoción o, en defecto de éstos, de quienes resulte procedente conforme a los procedimientos establecidos en el artículo 50 del presente Decreto.

7. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación provisional de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación provisional antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

8. El incumplimiento de lo establecido en este artículo podrá constituir, conforme a lo que establece la normativa de vivienda y, de acuerdo con ella, los correspondientes pliegos, causa de inadmisión a posteriores concursos para la enajenación de suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo y la ejecución de promociones privadas concertadas.

#### **Artículo 47.—Control económico.**

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, así como las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, para optar a la adjudicación de suelos públicos para promociones privadas concertadas y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, comuneros integrados en la comunidad de propietarios o el conjunto de socios o partícipes en cualesquiera otros supuestos, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán

tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la entidad promotora.

c) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas protegidas, durante la construcción, cantidades anticipadas

a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizar las citadas cantidades en los mismos términos establecidos en la legislación estatal.

2. El incumplimiento de lo establecido en la letra b) del apartado anterior, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para resolver la adjudicación del suelo, interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento

de la calificación a los restantes efectos.

3. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en el artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, en los supuestos en él previstos. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

#### ***Artículo 48.—Responsabilidad de los administradores o gestores.***

1. Los administradores o gestores contratados por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

### **CAPITULO CUARTO**

#### **Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas de vivienda protegida**

##### ***Artículo 49.—Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas.***

1. Las entidades promotoras de viviendas protegidas no sujetas al procedimiento general de adjudicación ni a lo establecido en el capítulo anterior de este Título deberán aportar con antelación no inferior a tres meses respecto a la solicitud de calificación definitiva el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate conforme a lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Dichas entidades promotoras deberán someter a aprobación previa por la Dirección General competente en materia de vivienda, con antelación mínima no inferior a dos meses respecto a la presentación del listado provisional de adjudicatarios de las viviendas los criterios que vayan a aplicar para la adjudicación de las viviendas, que deberán cumplir los principios de transparencia objetividad y publicidad. En todo caso, el cumplimiento del principio de publicidad exigirá, como mínimo, la inserción por el promotor de anuncio en el "BOA", indicando las características generales de la promoción y los criterios a seguir para la adjudicación de viviendas. Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda dará publicidad a la promoción a través de la página web del Gobierno de Aragón. Caso de comprobarse la infracción de dichos principios por la Dirección General

competente en materia de vivienda, ésta denegará la autorización para elevar a definitivo el listado provisional de adjudicatarios de vivienda.

3. La Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja registral del Registro de Solicitantes de Vivienda de Aragón de los adjudicatarios como solicitantes sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios propuestos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación definitiva de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación definitiva antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

**Artículo 50— Adjudicación de viviendas protegidas de precio o renta tasado.**

La adjudicación de las viviendas protegidas de precio o renta tasados tendrá lugar conforme a lo establecido en el artículo 49 de este Reglamento para las promociones privadas no concertadas, debiendo acreditar el promotor el cumplimiento por parte de los adjudicatarios provisionales propuestos de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate, con la excepción del requisito relativo a la inscripción en el Registro, que no será necesaria, y del requisito relativo a los límites de ingresos anuales, que no podrán ser superiores a 6,5 veces el IPREM ni inferiores a 2,5 veces el IPREM. La inscripción en el Registro de los adjudicatarios, en su caso, tendrá lugar directamente como titulares de las viviendas que les sean adjudicadas, previas las comprobaciones que procedan.

**Artículo 51- Adjudicación de las restantes viviendas de promociones con viviendas protegidas de precio o renta tasado**

1. La adjudicación de las viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados calificadas en promociones concertadas que incluyan viviendas protegidas de precio o renta tasados tendrá lugar por la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento general de adjudicación. No obstante, cuando se trate de promociones radicadas en municipios de menos de 5000 habitantes, que no pertenezcan a la delimitación comarcal de Zaragoza, o promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá autorizar la adjudicación de las viviendas que no sean de precio o renta tasados por la entidad promotora conforme al sistema de convocatoria pública por sorteo regulado en el artículo 46.3 de este Reglamento.

2. La adjudicación de las viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados calificadas en promociones no concertadas que incluyan viviendas protegidas de precio o renta tasados se realizará por la propia entidad promotora conforme al sistema de convocatoria pública por sorteo.

3. Cuando la entidad promotora sea una sociedad cooperativa u otra entidad o persona jurídica cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, las viviendas que no sean de precio o renta tasado se adjudicarán en todo caso por la entidad promotora conforme a los sistemas de listado público de expectantes o de convocatoria pública por sorteo, si bien los socios promotores no podrán reservarse estas viviendas.

**CAPITULO QUINTO**

## **Adjudicación de viviendas protegidas vacantes**

*Artículo 52.—Adjudicación de viviendas protegidas vacantes mediante lista de espera*

1. Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes mediante lista de espera las siguientes:

a) Las viviendas protegidas de promoción pública que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación por inexistencia de solicitantes en el ámbito de la promoción o por otras circunstancias análogas relacionadas con la demanda de vivienda protegida en dicho ámbito, y comprobadas según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.

b) Las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad pública o de empresas públicas que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.

c) Las viviendas protegidas sobre las que las Administraciones públicas ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero de acuerdo con el artículo 30 bis de la Ley 24/2003, de 26 diciembre.

d) Las viviendas protegidas cuya adjudicación no corresponda a la Administración cuando no fuese posible adjudicar la totalidad de las viviendas componentes de la promoción por inexistencia de reservas, siempre que la entidad promotora hubiera cumplido de forma suficiente el principio de publicidad en el procedimiento de adjudicación y así lo acuerde dicha entidad promotora con la Administración autonómica.

2. Producido alguno de los supuestos del apartado anterior, o haya transcurrido el período de vigencia de una lista de espera existente, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, a iniciativa propia o de la entidad local competente, se ordenará la formación de una lista de espera específica con los datos que consten en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

3. Las resoluciones por las que se inicie el procedimiento para la formación de listas de espera serán publicadas en el “Boletín Oficial de Aragón”. La lista de espera se formará mediante sorteo ante Notario o funcionario superior de la Administración de la Comunidad Autónoma, en el lugar y fecha señalados en la resolución, entre quienes se encuentren inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda, con la antelación mínima que se señale en la resolución, nunca superior a dos meses. Dicha Resolución podrá fijar los correspondientes cupos ó criterios de adjudicación de las viviendas concretas, en los términos señalados en los artículos 34 y siguientes del presente Decreto.

La lista de espera resultante del sorteo se publicará en los tablones del Servicio Provincial competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento donde radique la vivienda ó viviendas vacantes durante al menos el plazo de un mes y tendrá el periodo máximo de vigencia que prevea la resolución de iniciación del procedimiento para su formación. Durante su vigencia, las solicitudes inscritas con posterioridad a la fecha límite de admisión al sorteo realizado para la formación de la lista se incorporarán a la misma siguiendo el mismo orden cronológico de su inscripción.

4. Las viviendas protegidas vacantes serán adjudicadas por la Administración local competente, cuando se trate de una lista de espera generada para adjudicar viviendas de promoción pública propiedad de un municipio, o por la Administración autonómica, cuando se trate de una lista de espera general, siguiendo el orden establecido en la misma. No obstante, cuando se trate de la adjudicación de viviendas adaptadas reservadas en la correspondiente Resolución de calificación provisional a minusválidos con movilidad reducida permanente, se adjudicarán en todo caso a los solicitantes incluidos en la lista de espera que reúnan dicha condición y, en su defecto, a cualesquiera minusválidos distintos de los anteriores, siguiendo el orden de la lista de espera. Así mismo, cuando se trate de viviendas con una superficie superior a 90 metros cuadrados, reservadas en la correspondiente Resolución de calificación provisional a familias numerosas, se adjudicarán en todo caso a unidades de convivencia que tengan dicha condición, siguiendo el orden de la lista de espera.

5. Cuando se trate de adjudicar en propiedad viviendas de promoción pública en segundas ó ulteriores transmisiones, se citará en acto público a los primeros integrantes de la lista de espera con el fin de que manifiesten su voluntad de adquirir la vivienda. En caso de hacerlo en sentido positivo, se le considerará como adjudicatario provisional, debiendo aportar en el plazo de 15 días hábiles la documentación precisa para acreditar en ese momento el cumplimiento de los requisitos exigibles para el acceso a la vivienda y elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

Si no tiene interés en las viviendas, y así lo manifiesta por escrito, o si no contesta a la citación señalada en el apartado anterior, pasará a ocupar el último lugar en la lista de espera de la que forma parte.

Si habiéndose presentado completa la documentación por el interesado, alguno de los documentos precisa de aclaración, se le requerirá por un plazo de 5 días hábiles, prorrogable por otros cinco, transcurridos los cuales sin presentar la documentación requerida se le tendrá por desistido, pasando a ocupar el último lugar de la lista de espera.

#### Artículo 53 Adjudicación de viviendas protegidas vacantes por la entidad promotora

En el supuesto de viviendas protegidas de promoción privada concertada o, cuando la adjudicación corresponda a la Administración, de promoción privada por convenio, que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación, por inexistencia de miembros integrantes de las listas de reservas o transcurso del periodo de vigencia de las mismas, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se autorizará la adjudicación de las mismas por la propia entidad promotora conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de este Decreto.

## **TITULO CUARTO SUSTITUCION DEL RECURSO DE ALZADA EN RELACION CON EL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACION**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **Sustitución del recurso de alzada**

**Artículo 54.-Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón.**

El recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida cuya composición y régimen jurídico se regula en esta sección.

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **Comisión de Reclamaciones**

**Artículo 55.-Composición.**

1. La Comisión se compondrá de un presidente, que tendrá voto de calidad, siete vocales y un secretario, que actuará con voz y sin voto. El presidente y cada uno de los vocales contarán con un suplente.

2. Además del Presidente, deberán formar parte de la Comisión de Reclamaciones los siguientes miembros:

a) Un funcionario de los cuerpos docentes universitarios, un funcionario del área de vivienda en servicio activo en la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A, un funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas de cuerpos correspondientes al grupo A y un experto en materia de vivienda, todos ellos designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda. El funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas será propuesto por la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.

- b) Tres expertos en materia de vivienda designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda: el primero, a propuesta de las asociaciones de consumidores; el segundo, de las organizaciones de cooperativas de viviendas; y el tercero, de las organizaciones empresariales de la promoción de viviendas.
- c) Un secretario, nombrado entre funcionarios de carrera en servicio activo de la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A.

**Artículo 56.-Nombramiento y cese.**

1. El nombramiento y cese del Presidente, los vocales y el Secretario, así como de sus suplentes se efectuará por Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda.
2. El presidente de la Comisión y su suplente serán Directores Generales o asimilados de dicho Departamento.
3. El mandato del Presidente, de los vocales y sus suplentes, tendrá una duración de cinco años.
4. El cese del Presidente y los vocales sólo podrá producirse por transcurso del plazo, renuncia, pérdida de las condiciones requeridas para su nombramiento o notorio incumplimiento de sus obligaciones apreciado por la mayoría de los miembros de la Comisión a iniciativa de su Presidente o de un quinto de sus miembros.

**Artículo 57.-Independencia.**

1. La Comisión actuará con independencia funcional, no estando sometida a instrucción jerárquica alguna.
2. La Comisión estará adscrita orgánicamente al Departamento competente en materia de vivienda.
3. Los miembros de la Comisión no devengarán retribución alguna sin perjuicio de las indemnizaciones y dietas que puedan percibir por asistencia a las sesiones, que serán fijadas por el Gobierno de Aragón.

**Artículo 58.-Régimen de funcionamiento de la Comisión.**

1. La Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida establecerá sus propias normas de funcionamiento. Las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate asistirán a la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida en las materias propias de su competencia.
2. Celebrará sesiones con carácter ordinario al menos una vez al mes y, con carácter extraordinario, a iniciativa de su Presidente o cuando lo soliciten, al menos, tres de sus miembros.
3. Para la válida celebración de las sesiones de la Comisión de Reclamaciones se requerirá en primera convocatoria la asistencia del Presidente, el Secretario y tres de sus vocales. En segunda convocatoria bastará con la asistencia del Presidente, el Secretario y dos vocales.
4. En las deliberaciones de la Comisión podrá intervenir el Secretario con voz pero sin voto.
5. Los acuerdos de la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida se adoptarán por mayoría de votos.
6. El Secretario de la Comisión levantará las oportunas actas de las sesiones, que deberán contener los acuerdos y votos particulares que pudieran efectuarse.
7. Cuando por la naturaleza de los asuntos a tratar se estime conveniente, podrán asistir a las reuniones de la Comisión, mediante convocatoria expresa de su Presidente, otros expertos en materia de vivienda o materias conexas cuya opinión pudiera resultar relevante para la adecuada formación de voluntad de la Comisión.
8. La Comisión podrá crear ponencias técnicas con la composición, régimen de funcionamiento y funciones que se determinen en el acuerdo de constitución. En todo caso, la resolución de las reclamaciones que se planteen corresponderá a la propia Comisión.

**CAPITULO TERCERO**  
**Procedimiento**

**Artículo 59.-Iniciación.**

1. El procedimiento se iniciará mediante escrito del interesado. Podrá utilizarse el modelo oficial aprobado al efecto.
2. El plazo de interposición de la reclamación será de un mes a contar desde las fechas de notificación de las resoluciones sobre gestión del Registro o de inicio de la publicación que señale la resolución que incoe el correspondiente procedimiento de adjudicación de los listados de posibles adjudicatarios o de quienes resulten serlo como consecuencia de dicho procedimiento.
3. La interposición de reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones no suspenderá la eficacia de las resoluciones impugnadas salvo en los supuestos establecidos en la letra b) del apartado quinto del artículo 38 de este Reglamento.

**Artículo 60.-Instrucción.**

La Comisión de Reclamaciones podrá requerir la práctica de pruebas y la aportación de documentos, prestar ayuda a los interesados para obtenerlos y, en todo caso, practicar pruebas de oficio y cuantos actos de instrucción resulten precisos para la resolución de las reclamaciones de las que conozca.

**Artículo 61.-Resolución.**

1. Concluida la tramitación, las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate informarán las reclamaciones que haya de resolver la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.
2. La Comisión resolverá conforme a derecho.
3. Las resoluciones de la Comisión de Reclamaciones pondrán fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en la normativa básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
4. La Resolución de la Comisión será notificada al interesado conforme a lo establecido en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
5. Transcurrido un mes desde la interposición de la reclamación sin que se haya dictado y notificado la correspondiente Resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimada la reclamación.