

# **LEGISLACION Y COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SU APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO FAMILIAR**

**AULA DE CONSUMO Nº 1/2017  
24 de Enero 2017  
ZARAGOZA**

# LEGISLACIÓN: Vivienda

- La Constitución Española de 1978 dentro de su título primero en el capítulo tercero dedicado a los principios rectores de la política social y económica establece en su **artículo 47**:

*“Todos los españoles tiene derecho a disfrutar de una vivienda **digna y adecuada**. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

# LEGISLACIÓN : Vivienda

- Es un principio rector y según lo establecido en el artículo 53.3 de la CE, estos principios “informarán la legislación positiva, la práctica judicial y las actuaciones de los poderes públicos”.
- El reparto constitucional de competencias establecido en la C E, artículo 148 .1, recoge que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:  
**“Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”**



# LEGISLACIÓN: Vivienda

- **El Estatuto de Autonomía de Aragón**, aprobado mediante Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, en su artículo 27, dentro del Capítulo Segundo del Título Primero, como principio rector de la políticas públicas aragonesas, establece:
- **Art. 27:** *el mandato a los poderes públicos de “promover, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo, la promoción de la vivienda pública y protegida, presentando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.”*

# COMPETENCIAS: Vivienda

- El **artículo 71.10** del Estatuto de Autonomía de Aragón, recoge como competencia exclusiva, el que la Comunidad Autónoma ejercerá la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias:

*“Vivienda, que en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control de la calidad de la construcción; las normas sobre habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.”*

# COMPETENCIAS: Vivienda

- **Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece:**

**Artículo 25.2:** “ El municipio ejercerá en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

d) *Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas.*”



# LEGISLACIÓN ESTATAL:

## Sobreendeudamiento (hipotecario)

- Es el Estado quien tiene competencias para dictar las **bases de las obligaciones contractuales**, (art. 149.1.8 de la CE).
- Leyes de **Segunda Oportunidad**:
  - Ley 25/2015 de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
  - Real Decreto Ley 1/2015 de 27 de Febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
  - Precedentes:
    - Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
    - Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
    - Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Ley 22/2003 de Procedimiento Concursal. De aplicación general. Solución a través de un Acuerdo Extrajudicial de Pagos. Puede obtenerse el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho.

# CONCLUSION: Competencias

- La Comunidad Autónoma de Aragón no tiene competencias normativas por lo que está limitada para encontrar soluciones jurídicas.
- Sí tiene competencias en Vivienda, en Servicios Sociales y en Consumo.
- Por lo que las medidas que va a adoptar la CAA van a ir en estas tres áreas, enfatizando en todas ellas el carácter preventivo para evitar el sobreendeudamiento familiar.



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

- Recoge medidas relacionadas con las prestaciones económicas de carácter social y en materia de vivienda, que se explicarán con la Ley 10/2016. También:
- Medidas para evitar la pobreza energética: hacer efectivo el derecho de acceso a los suministros básicos (agua, gas y luz) si disponen de instalaciones adecuadas, a las unidades familiares en situación de emergencia.
- En la misma línea va la **L9/2016 y el Convenio de Colaboración: Gobierno de Aragón-FAMCP-Iberdrola (Orden PRE/142/2016 de 19 de febrero).**

# Ley 9/2016 de 3 de noviembre, de reducción de la pobreza energética en Aragón.

- Adopción de medidas para paliar y reducir la pobreza energética en los hogares vulnerables, especialmente vulnerables o en emergencia social.
- Pobreza Energética: situación de dificultad para hacer frente al pago de consumo energético para satisfacer necesidades domésticas básicas, impidiendo el acceso normalizado a los servicios básicos de luz, agua y gas.
- Medidas: ayuda en el pago de la factura, procedimiento para evitar la suspensión del suministro a través de Servicios Sociales, etc.

# **Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.**

- Como consecuencia de la delicada situación de emergencia social y de crisis económica, la ciudadanía ha sufrido una disminución de ingresos que ha generado ejecuciones hipotecarias y desahucios en arrendamientos.



# Ley 10/2016

- Se garantizan, en relación directa para evitar el sobreendeudamiento familiar:

a) **Prestaciones económicas** del Sistema Público de Servicios Sociales: preferencia en la tramitación y su inembargabilidad (AU, AIF, Becas, Ayudas por violencia de género, etc.).

b) Garantías específicas del **Ingreso Aragonés de Inserción** (prórrogas, complemento a PNCs...).

c) **Otras garantías:** medicación enfermos crónicos, escuelas infantiles, respuesta educativas, comedores escolares).

d) Garantías en materia de **Vivienda:**

# Ley 10/2016

## Vivienda:

- d.1) Alternativa habitacional** digna a las unidades de convivencia de buena fé en situación de vulnerabilidad cuando se vean privadas de su vivienda habitual (ejecución hipotecaria o desahucio por impago de la renta de alquiler).
- d.2) Seguimiento y Aplicación del Código de Buenas Prácticas:** la mediación hipotecaria sea a través de la Administración Pública.
- d.3) Suspensión de lanzamientos** hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por la Administración (ejecución hipotecaria).

# CONCEPTO DE SOBREENDEUDAMIENTO FAMILIAR

- No hay un concepto jurídico y son aproximaciones conceptuales de diferentes Entes.
- **Definición:** situación en la que se encuentra una familia por no cumplir simultáneamente sus obligaciones vencidas y exigibles (gastos corrientes, créditos contratados, hipotecas, etc.).
- Fenómeno complejo, múltiple, evolutivo y reflejo de una crisis económica y social.



# SOBREENDEUDAMIENTO

- Sobreendeudamiento **Activo:** asunción excesiva de deudas.
- Sobreendeudamiento **Pasivo:** contingencias sobrevenidas que merman los ingresos: desempleo, incapacidad, separación...
- **Situación:** (IAEST 2015):
  - 37.700 hogares aragoneses: todos miembros en paro y de éstos: 13.420 sin ningún ingreso.
  - 1.270 ejecuciones hipotecarias de viviendas.
  - El principal gasto: vivienda y suministros básicos.

# APLICACIÓN EN EL SOBREINDEUDAMIENTO: VIVIENDA

## 1) PROGRAMA DE MEDIACION HIPOTECARIA

- Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- **INFLEXION:** Para no lastrar indefinidamente a deudores que no van a poder pagar. El que ha perdido el patrimonio por los acreedores liberarlo de la mayor parte de las deudas, facilitar daciones en pago selectivas, responsabilidad limitada...
- Real Decreto Ley 1/2015 de 27 de Febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- Ley 25/2015 de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

## PROGRAMA DE MEDIACION HIPOTECARIA

- Programa de Información, Asesoramiento, y Mediación, dirigido a deudores de buena fé, afectados por situaciones de amenaza de pérdida de su vivienda habitual por impago o dificultad para el pago de las cuotas hipotecarias, y que cumplen con los requisitos. Se solicita antes del anuncio de subasta de la vivienda habitual.
- Gestionado por las Unidades de Gestión Social de la Vivienda (UGSV) provinciales. Se asigna un mediador, quien mediante un procedimiento de resolución extrajudicial y voluntario, media con la entidad bancaria para llegar a un acuerdo en función de la situación socioeconómica e hipotecaria del solicitante basándose en las medidas que articula el **Código de Buenas Prácticas: reestructuración deuda, quita voluntaria y dación en pago con alquiler social.**



# APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO: VIVIENDA

## 2) SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS:

(Permanencia en domicilio habitual habiendo perdido la propiedad del mismo).

**Ley 10/2016 en su Artículo 20:** la suspensión de los lanzamientos de su vivienda habitual de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad iniciados a la entrada en vigor de la Orden de especial vulnerabilidad y antes de la ejecución del lanzamiento, hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por la Administración.

La legislación Estatal: **RD Ley 1/2015: hasta el 15 de mayo de 2017**, tendrán derecho los deudores hipotecarios que en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, se haya adjudicado al acreedor, la vivienda habitual y se encuentren en los supuestos de **especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas** previstas.

Para ello, tienen que acogerse al **Convenio con el Consejo General del Poder Judicial**, el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias. Presentando en el Juzgado correspondiente la solicitud, desde donde se deriva al IASS y si procede, posteriormente a la DGVR.

# APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO: VIVIENDA

## 3) BOLSA DE ALQUILER SOCIAL

- El Decreto 102/2013, de 11 de junio del Gobierno de Aragón y la Orden 12 de agosto de 2013.
- Para facilitar el acceso a la vivienda a aquellas unidades de convivencia que tiene dificultades de acceso en el mercado libre.
- Requisitos: Empadronado en Aragón, Ingresos inferiores o igual a 1,5 veces el IPREM (11.182€), tener necesidad de vivienda y no disponer de ella.

# APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO: VIVIENDA

## **4) AYUDAS FINANCIERAS A INQUILINOS**

- Convocatoria Anual. La última por Orden VMV/432/2016, de 3 de mayo, por la que se convocan ayudas financieras a inquilinos para 2016.
- Para posibilitar que los sectores de población con escasos medios económicos puedan acceder y permanecer en una vivienda en régimen de alquiler.
- La renta de alquiler de su vivienda habitual y permanente no puede superar los 600€ mensuales y no tener vivienda en propiedad, además de otros requisitos económicos y no tener deudas con la Administración.
- Se concede una ayuda de hasta el 40% de la renta que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda, con un límite máximo de 1.800€/vivienda.



# APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO: VIVIENDA

## 5) MESA DE ESTUDIO DEL SOBREENDEUDAMIENTO FAMILIAR:

En Abril de 2016 se aprobó por el Pleno de las Cortes de Aragón el instar al Gobierno de Aragón, la creación de una mesa de trabajo transversal entre la Consejería de Ciudadanía y Derechos Sociales y la Consejería de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y los agentes y las organizaciones sociales implicados en el trabajo contra los **desahucios y el sobreendeudamiento familiar**.

Finalidad: estudiar posibles soluciones, realizándose un estudio jurídico posterior con las conclusiones, que informe sobre la viabilidad jurídica de su implantación en base a las competencias de la CAA.

En junio de 2016 se creó dicha Mesa y en octubre de 2017 está prevista la disolución de la misma y la finalización de los trabajos realizados, que se pondrán en conocimiento del Justicia de Aragón.

Vivienda y Rehabilitación - Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda - Departamentos y Organismos Públicos - Gobierno de Aragón - Mozilla Firefox

Archivo Editar Ver Historial Marcadores Herramientas Ayuda

Vivienda y Rehabilitación - Vertebración del ...

www.aragon.es/DepartamentosOrganismosPublicos/Departamentos/VertebracionTerritorioMovilidadVivienda/AreasTer

Anterior Siguiente Nueva pestaña Más visitados

Recargar Detener Imprimir gobierno de aragon Inicio

GOBIERNO DE ARAGON

webs a-z | Suscripciones

aragon.es

texto a buscar... BUSCAR Búsqueda avanzada A+ A- [iconos]

Estás en: Departamentos y Organismos Públicos / Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda / Vivienda y Rehabilitación

**Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda**

- En Portada
- Estructura
- Novedades

**Áreas**

- Transportes
- Urbanismo
- Ordenación del Territorio
- Vivienda y Rehabilitación**
  - Fianzas
  - Restauraciones
- Turismo

**Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda**

**Vivienda y Rehabilitación**

- Información General
- Red de Bolsas de Vivienda para Alquiler Social
- Plan Aragonés de Vivienda 2014-2016
- Fianzas
- Laboratorio del Gobierno de Aragón para la Calidad de Edificación
- Otras gestiones
- Inscripción de Laboratorios de Ensayos y Entidades de Control para la Calidad de la Edificación.
- Ayudas
- Programa Mediación Hipotecaria
- Convenio Poder Judicial - Gobierno de Aragón - FAMCP vivienda familiar
- Inspección de vivienda
- Restauraciones
- Renta Básica de Emancipación

**Temas**

- Infraestructuras y territorio
- Vivienda y urbanismo
- ver más temas...

**Oficina Virtual**

- Solicitud de servicios y productos cartográficos
- Declaración responsable modificación de agencias de viaje: centrales y sucursales
- Ver más trámites
- ver más trámites...

**Destacados**

- ORDEN de 16 de abril de 2015, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se convoca el procedimiento para la prestación de asistencia a los municipios aragoneses para la elaboración y

Inicio [iconos] Bandeja de entrada - Mo... Vivienda y Rehabilita... FORMACION CONSUMO.ppt FORMACION IAAP TS 1h... ES << 16:13

# APLICACIÓN EN EL SOBREENDEUDAMIENTO: C. CIUDADANÍA Y DERECHOS SOCIALES

- **Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón:** recoge la formación en consumo (Aula de Consumo), la educación del consumidor en la escuela y el arbitraje de consumo (Sistema arbitral de consumo).
- Sigue las recomendaciones de la UE para el tratamiento del sobreendeudamiento: **medidas preventivas:** educación financiera, información, asesoramiento **y medidas curativas** (procedimientos para la reintegración del sobreendeudado en una vida económica “*normal*”)<sup>43</sup>.



- **Medidas Preventivas:** Información y Asesoramiento: información precontractual y posteriormente, campañas de transparencia e información, Ley General de Publicidad, reforzar corresponsabilidad y los controles preventivos (notarios y registradores de la propiedad), creación de oficinas/secciones especializadas en información y asesoramiento al deudor....

Oficinas municipales y comarcales de información al consumidor.

- **Medidas Curativas:**

- Mediación Hipotecaria,
- Sistema Arbitral de Consumo (vía extrajudicial de resolución de conflictos entre el consumidor y el prestador del servicio. (Voluntario, rápido, económico, unidireccional, sin límite de cuantía, eficaz y ejecutivo).

**Ciudadanía y Derechos Sociales**

Estructura

**Áreas Temáticas**

Cooperación para el desarrollo

**Consumo**

- › Consultas y reclamaciones
- › Educación y formación al consumidor
- › Publicaciones y Centro de Documentación
- › Observatorio Aragonés de Consumo
- › Contactar
- › Legislación y derechos de los consumidores
- › Consumopedia
- › Red Aragonesa de Información al Consumidor (RAIC)

Dependencia

Planificación y Ordenación de Servicios Sociales

Apoyo a las Familias

Igualdad e Integración Social



**Consumo**

- Consumo al día
- Educación y formación al consumidor
- Observatorio Aragonés de Consumo
- Contactar
- Información Pública
- Red Aragonesa de Información al Consumidor (RAIC)
- Consultas y reclamaciones
- Publicaciones y Centro de Documentación
- Índice analítico
- Legislación y derechos de los consumidores
- Consumopedia

 **Oficina Virtual**

- ▶ Adhesión de empresas al sistema arbitral de consumo
- ▶ Distintivo de calidad para los centros de enseñanza no dirigidos a la obtención de títulos con validez académica
- ▶ Distintivo público de confianza en línea

**Enlaces**



# APLICACIÓN EN EL SOBREENDUAMIENTO: C. CIUDADANÍA Y DERECHOS SOCIALES

- **Prestaciones económicas del sistema de servicios sociales:**
  - Ayudas de Urgencia.
  - Ayudas de Integración Familiar.
  - Ingreso Aragonés de Inserción.
  - Becas de comedor.
  - Becas para atención en centros de servicios sociales especializados (guarderías, residencias y otros).
  - Ayudas derivadas de la violencia de género.



Ciudadanía y Derechos Sociales  
Estructura



Áreas Temáticas

- Transparencia
- Aragón participa
- Planificación y Ordenación de Servicios Sociales
- Cooperación para el desarrollo
- Dependencia
- Apoyo a las Familias
- Consumo
- Aragoneses en el exterior
- Igualdad e Integración Social

Oficina Virtual

- Solicitud de participación en el programa CUIDARTE (Grupos de Apoyo a Personas Cuidadoras no Profesionales)
  - Solicitud de Tarjeta acreditativa del Grado de Discapacidad
  - Registro administrativo de parejas estables no casadas
  - Solicitud Título de Familia Numerosa
  - Reconocimiento e inscripción registral de las comunidades Aragonesas en el exterior
- [ver más trámites...](#)

Enlaces

IAM Instituto Aragonés de la Mujer

juventud Instituto Aragonés de la Juventud

social Social Informa

familias aragón

iass Instituto Aragonés de Servicios Sociales

europe direct aragón

Aragón Participa

facebook

twitter @consumo.aragon

Destacados

- ORDEN DE CDS/673/2016, de 30 de junio, por la que se convocan subvenciones, para el año 2016, para la realización de Programas de Apoyo a las Familias de Aragón por las entidades sin ánimo de lucro
- Borrador Decreto del Mapa de Servicios Sociales de Aragón
- Orden de Regularización de la situación administrativa de establecimientos de servicios sociales especializados

# MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

- María Pilar Monge Diest.
- Jefa de Sección de Fomento y Atención Social al Ciudadano.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Edificio Pignatelli, Puerta 7, Planta 2ª
- 976 71 53 32
- [mpmonge@aragon.es](mailto:mpmonge@aragon.es)