

# Ley de Vivienda del Principado de Asturias



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos





# Señas de identidad del anteproyecto



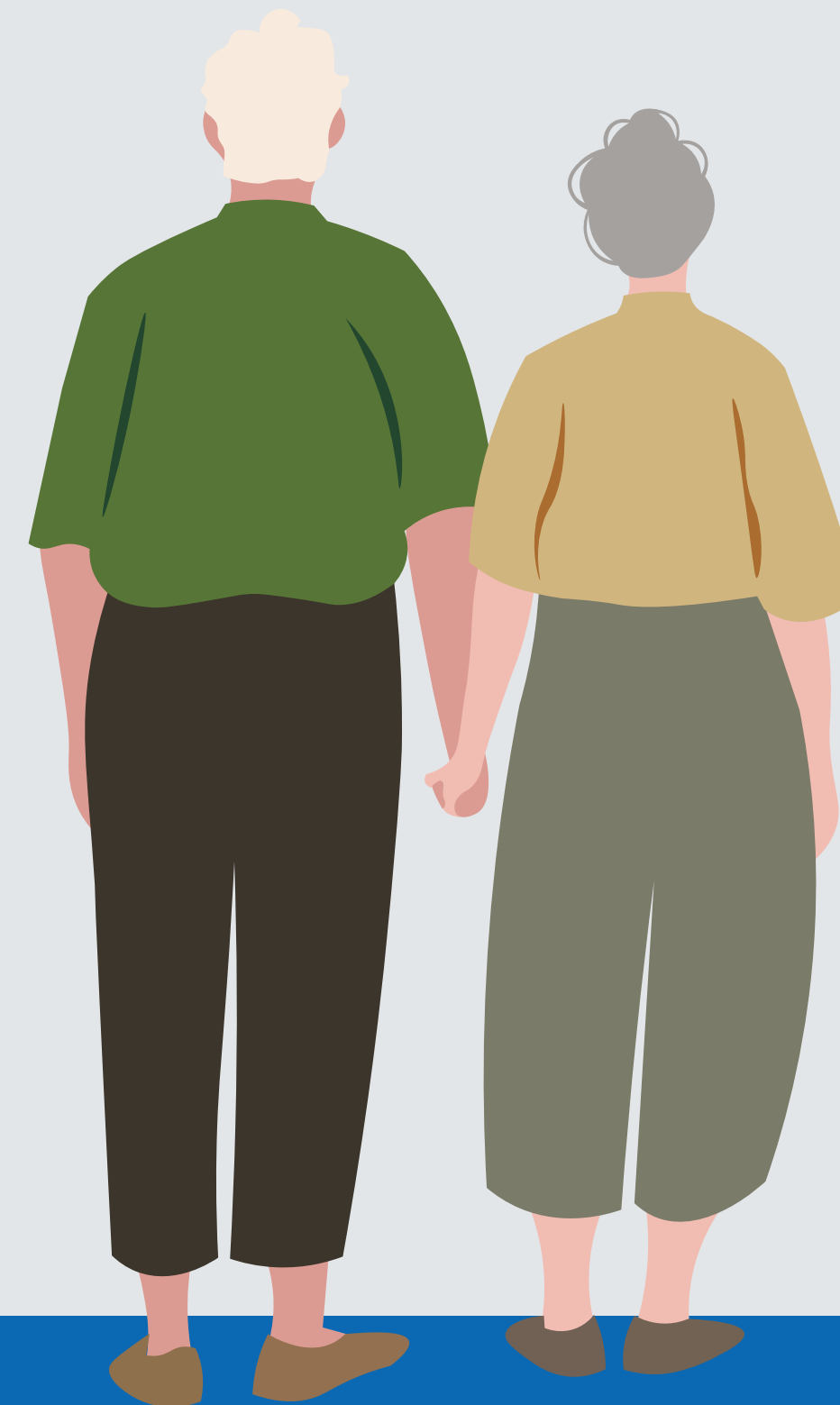
- ▶ Regula la acción pública en materia de vivienda, con el fin de hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible.
- ▶ Integra principios de sostenibilidad, accesibilidad, y función social de la propiedad.
- ▶ Respeta la autonomía local y la distribución competencial.
- ▶ Refuerza el papel del Sistema Asturiano de Vivienda Protegida.
- ▶ Define instrumentos de fomento, planificación, inspección y disciplina.



# Fundamento



- ▶ La norma se fundamenta en una concepción social de la vivienda como bien de uso y no meramente especulativo.





# Alcance del derecho a la vivienda

- ▶ La ley parte del reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada como **principio rector de la política social y económica**, conforme al artículo 47 de la Constitución Española. Esta previsión constitucional impone a los poderes públicos la obligación de orientar sus actuaciones y políticas hacia su efectividad.
- ▶ El anteproyecto opta por una formulación garantista y operativa del derecho a la vivienda, basada en el reconocimiento normativo de su contenido material dentro del ámbito competencial autonómico.
- ▶ Esta opción permite compatibilizar la seguridad jurídica con una implementación progresiva y eficaz del derecho, articulando una red de prestaciones, condiciones y procedimientos orientados a su realización efectiva.



# Principios



- ▶ Función social de la propiedad.
- ▶ Accesibilidad universal.
- ▶ Sostenibilidad ambiental y energética.
- ▶ Suficiencia del parque protegido.
- ▶ Igualdad de trato.
- ▶ Eficiencia en el uso de los recursos públicos.
- ▶ Participación ciudadana.
- ▶ Desarrollo y consolidación del Sistema Asturiano de Vivienda Protegida.





# Objetivos principales

- ▶ Promover la rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética.
- ▶ Dotar a la Administración de instrumentos eficaces de planificación, seguimiento e intervención.
- ▶ Garantizar la gobernanza, la participación social y el control público mediante la creación de órganos como el **Observatorio Asturiano de la Vivienda y la Inspección de Vivienda Protegida**.



# Título I. Disposiciones generales

- ▲ Constituye el soporte jurídico e institucional de toda la ley, desde una concepción integradora que concilia el **reconocimiento efectivo del derecho a la vivienda con su inserción en el sistema constitucional, estatutario y europeo. Destacan especialmente el artículo 2, que concreta el contenido prestacional de dicho derecho y define los principios rectores de la acción pública**, y el artículo 4, que habilita determinadas actuaciones como **servicios de interés económico general (SIEG)**, legitimando así una intervención pública estructural, continuada y jurídicamente sólida en el ámbito de la vivienda.



# Título II. Planificación y gestión pública de la política de vivienda

- ▲ Establece los principales **instrumentos técnicos y administrativos para la planificación estratégica y la gestión operativa de las políticas públicas de vivienda en el Principado de Asturias**. A través de la creación y regulación del **Observatorio Asturiano de la Vivienda, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y el Registro Autonómico de Viviendas Desocupadas**, se configura un **sistema de información, seguimiento y gestión fundamentado en la transparencia, la objetividad y la eficiencia**.



# Título III. Instrumentos de intervención pública para garantizar el derecho a la vivienda

- ▲ Regula los **instrumentos que permiten a la Administración autonómica desplegar una acción pública activa para favorecer el acceso efectivo a la vivienda**, mediante medidas de fomento, **intervención sobre vivienda desocupada**, ejercicio de **derechos de adquisición preferente** y regulación de **zonas tensionadas**. Se estructura en cuatro capítulos que articulan una combinación equilibrada entre incentivos, potestades de intervención y regulación de mercados.



# Título IV. Colaboración público-privada en materia de vivienda

- ▲ Regula los **mecanismos mediante los cuales la Administración autonómica puede apoyarse en actores privados o del tercer sector para ampliar y gestionar el parque de vivienda protegida y asequible**. Este título se alinea con la concepción contemporánea de la política pública de vivienda como una responsabilidad compartida, en la que el interés general se garantiza no solo mediante acción directa de los poderes públicos, sino también a través de fórmulas de partenariado, siempre dentro de un marco normativo que preserve el interés social.
- ▲ El enfoque del título combina herramientas convencionales como los **convenios de colaboración**, con instrumentos jurídicos avanzados como la **cesión del derecho de superficie**, una figura que permite compatibilizar la titularidad pública del suelo con el aprovechamiento privado o concertado, manteniendo el destino social del bien.



# Título V. Sistema Asturiano de Vivienda Protegida



- ▶ Constituye uno de los núcleos esenciales del anteproyecto, al articular normativamente el **Sistema Asturiano de Vivienda Protegida**, entendido como el conjunto integrado de actuaciones públicas dirigidas a garantizar el acceso estructural, estable y permanente a una vivienda digna, adecuada y asequible, especialmente para los colectivos con mayores dificultades económicas o sociales.
- ▶ Este sistema engloba no solo la promoción, clasificación y calificación de las viviendas protegidas, sino también su adjudicación, régimen económico, inspección, conservación y control, así como la gestión del suelo público destinado a estas finalidades.



# Título VI. Vivienda digna y sostenible



- ▶ **Articula el marco normativo para asegurar que la vivienda no solo sea accesible desde una perspectiva económica o jurídica, sino que cumpla también estándares materiales de calidad, sostenibilidad y funcionalidad.** Esta concepción integral responde al mandato del artículo 47 de la Constitución y al principio de función social de la propiedad.
- ▶ La vivienda adecuada se define como aquella que, además de ser jurídicamente habitable, garantiza unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, respeto al entorno y adecuación a las características del hogar.



# Título VII. Ejecución forzosa en materia de vivienda protegida

- ▶ Establece el **régimen de ejecución forzosa** de las resoluciones administrativas dictadas en el ámbito de la vivienda, en particular en los supuestos de incumplimiento de obligaciones derivadas de procedimientos sancionadores o de otras resoluciones firmes.
- ▶ Estas medidas coercitivas pretenden **garantizar la eficacia de la actuación administrativa y el cumplimiento de la función social de la vivienda**, permitiendo a la Administración autonómica actuar subsidiariamente o imponer medios de compulsión indirecta.



# Título VIII. Régimen sancionador

- ▶ El Título VIII establece el régimen sancionador aplicable en materia de vivienda protegida en el Principado de Asturias, articulando un marco jurídico completo que garantiza la efectividad del conjunto de obligaciones impuestas por la Ley.
- ▶ Su finalidad es asegurar el cumplimiento de los deberes asociados a la función social de la vivienda y la integridad de las actuaciones públicas de fomento, promoción, adjudicación y uso de viviendas protegidas.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

# Disposiciones adicionales



# Primera. Coordinación con los planes estatales de vivienda

- ▲ Se garantiza que el **sistema asturiano de vivienda protegida** se coordinará eficazmente con los planes estatales, permitiendo compatibilidades adaptaciones normativas, especialmente en el ámbito financiero. Es una previsión imprescindible dada la cofinanciación de muchas actuaciones.





# Segunda. Protección de datos personales

- ▲ Recoge una previsión expresa sobre el cumplimiento de la normativa europea y estatal en materia de protección de datos. Esta disposición refuerza el marco de garantías jurídicas de los ciudadanos en relación con los registros administrativos, especialmente sensibles en vivienda protegida.



# Tercera. Coordinación urbanística y patrimonial en la rehabilitación

- ▶ Permite una adecuada integración de las actuaciones de rehabilitación en el planeamiento urbanístico y en la protección del patrimonio cultural. Subraya la necesidad de coherencia entre políticas sectoriales (vivienda, urbanismo, patrimonio), así como la colaboración interadministrativa reglamentada.





# Cuarta. Afectación provisional de suelo público al fondo de vivienda protegida

- ▶ Regula transitoriamente la incorporación de suelo público al fondo de vivienda protegida a efectos de planificación y gestión, lo que permite su activación anticipada sin esperar al desarrollo reglamentario del artículo 43.
- ▶ Aporta flexibilidad e impulsa la disponibilidad efectiva de suelo desde la entrada en vigor de la ley.



# Quinta. Aplicación del régimen sancionador a las viviendas de protección oficial

- ▶ Esta previsión resuelve posibles dudas interpretativas que pudieran surgir con ocasión de procedimientos sancionadores iniciados tras la entrada en vigor de la ley, pero relativos a viviendas con calificaciones previas. Además, evita vacíos normativos que podrían comprometer la eficacia de las medidas de control y supervisión del parque protegido.
- ▶ En definitiva, la disposición garantiza la continuidad de la función pública de las viviendas protegidas cualquiera que sea su régimen de origen, y refuerza la eficacia del sistema de protección pública frente a incumplimientos por parte de titulares, promotores o arrendatarios. Su carácter adicional resulta el cauce técnico más adecuado para introducir esta precisión de alcance general, sin alterar la estructura sistemática del articulado principal.



# Sexta. Cancelación registral en supuestos de descalificación de viviendas anteriores a esta ley

- ▶ Se trata de garantizar la concordancia entre la situación registral y la realidad jurídica de las viviendas protegidas que hayan perdido su condición por resolución administrativa firme de descalificación. Responde a dos objetivos:
  - Seguridad jurídica:** Asegurar que los asientos del Registro de la Propiedad reflejen fielmente la situación jurídica efectiva de los inmuebles, evitando confusiones que puedan afectar a terceros o dificultar la aplicación del régimen de vivienda.
  - Prevención de elusión de obligaciones:** Evitar que la falta de cancelación registral de la condición de vivienda protegida pueda utilizarse de forma indebida para eludir obligaciones derivadas del régimen de protección vigente en el momento de la calificación.
- ▶ La disposición se limita a viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.



# Séptima. Régimen de las viviendas de titularidad autonómica

- ▲ Las viviendas propiedad del Principado de Asturias a la entrada en vigor de esta ley, así como aquellas que se califiquen con posterioridad quedarán automáticamente sometidas al régimen de protección pública de carácter permanente regulado en esta ley. Estas viviendas se destinarán exclusivamente al arrendamiento como instrumento prioritario de acceso a una vivienda adecuada en condiciones de asequibilidad, **y en ningún caso podrán ser objeto de venta o transmisión onerosa.**



# Octava. Desarrollo reglamentario de los criterios de vulnerabilidad residencial

- ▶ Habilita al desarrollo reglamentario para concretar los criterios de vulnerabilidad residencial. Esta previsión es coherente con los principios de equidad, justicia social atención preferente a colectivos vulnerables que inspiran toda la norma.
- ▶ Articula una base normativa flexible y respetuosa con el principio de legalidad para concretar el tratamiento de situaciones de vulnerabilidad habitacional. Permite, además, armonizar su contenido con el régimen propio del parque público autonómico, reforzando así la coherencia y seguridad jurídica del conjunto.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

# Disposiciones transitorias



# Primera. Régimen transitorio para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

- ▶ Establece un régimen transitorio para garantizar la continuidad y eficacia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, por parte de la Administración autonómica.
- ▶ La norma distingue entre el ejercicio material de los derechos de tanteo y retracto, que queda directamente habilitado por la ley, y la intervención previa habilitante de la Administración (autorización o visado), que requiere desarrollo reglamentario y justificación adicional conforme a criterios objetivos.



# Segunda. Régimen de la inspección de la vivienda protegida

- ▲ Garantiza el funcionamiento de la Inspección de Vivienda Protegida con el personal actual de la Dirección General de Vivienda, hasta su ampliación de efectivos según la disponibilidad presupuestaria. Asegura así la operatividad inmediata de la función inspectora, sin necesidad de reformas organizativas inmediatas.



# Tercera. Régimen del registro de solicitantes de vivienda protegida

- ▶ Mantiene provisionalmente en vigor el Decreto 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias, hasta la constitución del nuevo registro previsto por la ley. Se prevé la adaptación o traslado de datos, garantizando la continuidad de derechos y procedimientos. Se evita así cualquier vacío en la gestión de la demanda.





# **Cuarta. Régimen aplicable a las viviendas promovidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley**

- ▲ Consolida el principio de seguridad jurídica: las viviendas protegidas calificadas antes de la entrada en vigor se regirán por su normativa específica, salvo previsiones más favorables contenidas en la nueva ley. Este enfoque gradualista facilita la transición normativa y respeta las condiciones esenciales de calificación.



# Quinta. Régimen transitorio de habitabilidad

- ▶ Mantiene la normativa vigente sobre condiciones de habitabilidad y procedimientos de acreditación (licencia o cédula) hasta que se apruebe el reglamento correspondiente. Se evita así una discontinuidad normativa que podría afectar a la finalización y ocupación de viviendas protegidas en curso.





# Sexta. Procedimientos sancionadores en tramitación

- ▶ Introduce una cláusula de retroactividad favorable conforme al principio de legalidad sancionadora: los procedimientos iniciados antes de la ley seguirán su curso según la normativa vigente, salvo que la nueva ley sea más beneficiosa para el infractor.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

# Disposiciones derogatorias



# Primera. Derogación de la Ley de Sanciones en materia de vivienda

- ▶ Deroga expresamente la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de Sanciones en materia de Vivienda, que queda integrada en la nueva regulación sancionadora contenida en el Título VIII.



# Segunda. Derogación de la regulación de las prestaciones vitales para la vivienda

- ▲ Suprime una parte concreta de la Ley del Principado de Asturias, relativa a las prestaciones vitales para vivienda, que será reemplazada por los nuevos instrumentos regulados en esta ley.





# **Tercera. Derogación del régimen patrimonial aplicable a la promoción pública de vivienda**

- ▶ Esta disposición deroga expresamente la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 3/1985, de Patrimonio, relativa al régimen patrimonial aplicable a la promoción pública de vivienda, al haber quedado este sustituido por lo previsto en la presente ley.



# Cuarta. Derogación genérica

- ▶ Añade una cláusula de cierre derogatorio para toda norma de igual o inferior rango que contradiga la nueva ley.
- ▶ Esta derogación ordena el sistema normativo autonómico y evita duplicidades o conflictos interpretativos.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

# Disposiciones finales



# Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

- ▲ Faculta al Consejo de Gobierno para dictar las normas necesarias para la ejecución de la ley, habilitación habitual en las leyes autonómicas. Esta previsión será la base para dictar reglamentos sobre vivienda protegida, habitabilidad, rehabilitación, inspección, etc.



## Segunda. Entrada en vigor

- ▲ La entrada en vigor se fija al mes de su publicación en el BOPA, lo cual permite un margen razonable para la difusión, adaptación técnica y puesta en funcionamiento de las disposiciones administrativas y organizativas más urgentes.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

# Conclusión



# Conclusión



- ▶ La norma proyectada articula un sistema autonómico integral de política de vivienda, centrado en el reconocimiento del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, el impulso de un parque público suficiente y estable, la movilización del parque desocupado, la garantía de condiciones de habitabilidad, sostenibilidad y accesibilidad, y la atención a situaciones de vulnerabilidad habitacional.
- ▶ Todo ello se estructura en torno al **Sistema Asturiano de Vivienda Protegida**, que se configura como el eje vertebrador de las actuaciones públicas en esta materia, a través de sus instrumentos organizativos, de planificación, gestión, financiación y control.



Principado de  
**Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

