LEY DE GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

PROPOSICIÓN DE LEY elaborada desde la “Iniciativa por una Ley que garantice el derecho a la vivienda” www.iniciativaleyvivienda.com

ÍNDICE

2 Preámbulo

9 TÍTULO I : Disposiciones generales y derecho subjetivo.

18 TÍTULO II : Medidas para evitar los desahucios de personas, unidades familiares o de convivencia, en riesgo de exclusión residencial.

26 TÍTULO III : Medidas contra el sobreendeudamiento.

39 TÍTULO IV : De la regulación de alquileres.

53 TÍTULO V : Medidas para proteger y aumentar el parque público de vivienda social y para evitar vivienda vacía.

62 TÍTULO VI : Garantía de derechos humanos.

68 TÍTULO VII : De los suministros básicos.

72 TÍTULO VIII : De la participación ciudadana en materia de vivienda y urbanismo.

75 TÍTULO IX : De la inspección y del régimen sancionador

94 Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatorias y Finales.

PREÁMBULO

I

Esta ley se desarrolla en cumplimiento de compromisos internacionales de España en materia de Derechos Humanos, así como del propio mandato constitucional, para eliminar las trabas que impiden a cientos de miles de ciudadanos el acceso a una vivienda adecuada y digna.

De acuerdo con tal supuesto de base, la presente Ley se estructura en nueve títulos, así como cuatro disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

En las Disposiciones Generales del Título I de la Ley de garantía del derecho a la vivienda digna y adecuada se destacan los dos ejes vertebrales, en torno a los cuales se articulan y describen tanto los diversos objetos prioritarios de la presente ley como las diferentes finalidades a que han de servir las políticas públicas de vivienda. Estos ejes vertebradores, ó columna vertebral de la Ley, son: por un lado, la consideración real y efectiva del derecho subjetivo que toda persona tiene a una vivienda digna, adecuada y asequible , poniendo prioritaria y necesariamente a disposición de los ciudadanos una primera vivienda, ya sea en régimen de propiedad, de alquiler,de cesión de uso, ó de cualquier fórmula legal de tenencia temporal y , supletoria ó subsidiariamente, la implementación de un adecuado sistema de ayudas y prestaciones económicas destinada al efecto ; por otro lado, la delimitación conceptual , a efectos prácticos y no sólo teóricos, que comporta la función social del derecho a la propiedad de la vivienda, estableciendo para ello vías positivas de fomento y concertación, sancionando asimismo , en su caso, su falta de cumplimiento injustificado.

Por último, en este Título I, vienen a definirse todo un elenco seleccionado de términos esenciales de interés para el devenir del propio texto legal articulado, así como de su posterior desarrollo reglamentario

El Título II aborda medidas para evitar los desahucios de personas y unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión residencial, incluyendo un juicio de proporcionalidad, así como la obligatoriedad del realojo adecuado y del alquiler social en ciertos casos. Por último, se prohíben expresamente los desahucios con fecha abierta, y se plantea que la ocupación de vivienda vacía de entidades financieras no se aborde por la vía del procedimiento penal, cuando ya existe la vía civil.

Para evitar el sobreendeudamiento, el Título III regula la dación en pago y limita la responsabilidad al bien hipotecado, incluyendo la inembargabilidad de la única vivienda de las terceras personas que avalaron el préstamo. Se modifica el derecho de retracto de crédito litigioso cedido, aunque forme parte de una cartera global de hipotecas titulizadas o paquetes de viviendas transmitidas a fondos de inversión. Se incluyen mejoras en la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el control de cláusulas abusivas y en el régimen de adjudicación de vivienda por medio de subasta para evitar la especulación en este ámbito. Asimismo, se pretende dotar de una mayor efectividad el derecho a una segunda oportunidad,

para lo cual se incluyen modificaciones al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

El Título IV trata sobre la regulación del arrendamiento de vivienda. Se incluye como novedad la actuación sobre áreas urbanas declaradas como de mercado de vivienda tensionado, y la posibilidad de fijación de índices de referencia en relación a las rentas. En relación a la ley de arrendamientos urbanos, que pasa a acoger también a los alquileres sociales así como los alquileres de habitación que satisfagan la necesidad de vivienda permanente, se modifica la duración del contrato y además se regula la información en los contratos y gastos a asumir por las partes. En cuanto a cuestiones fuera de la LAU, se habilitan políticas de control del alquiler turístico y se crea un registro de contratos de alquiler que pueda ser utilizado por diferentes organismos públicos para la consecución más eficiente de los fines de la ley y con fines estadísticos.

Para proteger el parque de vivienda pública, en el Título V se prohíbe su venta, y se delimita el arrendamiento como el destino de viviendas y suelos con protección pública. Además se marca un objetivo de solidaridad urbana para, antes del año 2050, llegar a que el 20% del parque total de viviendas cumpla políticas sociales. Una de las herramientas que se mejora para ello es el derecho de adquisición preferente de las administraciones públicas en las transmisiones de viviendas en municipios de acreditada demanda, beneficiando al inquilino que pudiera verse afectado o personas en situación de vulnerabilidad. De igual manera se incluyen medidas para movilizar vivienda vacía de grandes tenedores a fines sociales, mediante la cesión de uso con la suficiente estabilidad en el tiempo. En caso contrario, el concepto de vivienda vacía incluido en esta ley habilitará a las administraciones locales a aplicar recargos en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el Título VI se garantiza la protección del derecho humano a la vivienda, empezando por el inmediato cumplimiento de los dictámenes internacionales, para lo cual se abordan aspectos como la tutela judicial efectiva, un juicio de proporcionalidad y medidas cautelares necesarias para garantizar un realojo adecuado en caso de desahucio. Se continúa dotando una estrategia frente al sinhogarismo que, dotada de los debidos recursos, salvaguarde de forma permanente y sin discriminación el derecho de todas las personas a una vivienda digna, donde puedan desarrollar sus otros derechos, como la intimidad, la autonomía personal o la participación en las decisiones que les afecten. Reconociendo las competencias de las Comunidades Autónomas se les habilita para, cumplidos los mínimos de esta ley, incorporar mejoras en su legislación y aplicar medidas en sintonía. En el plan estatal de rehabilitación de vivienda se remarcan los objetivos de eficiencia energética y atención a las realidades de población con bajos ingresos. Por último en este capítulo se incorpora el internacionalmente conocido como derecho a la ciudad, entendido por garantizar que todas las personas puedan habitar y disfrutar de un uso justo e inclusivo de los espacios y bienes comunes de su municipio, que respete los principios de equidad y participación, y los vínculos entre lo urbano y lo rural.

Para satisfacer las necesidades de suministros básicos, el Título VII pretende abordar entre otras las observaciones del Comité DESC en el pacto internacional suscrito por España, en relación a que el derecho a la vivienda comprende el acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable y a energía para la cocina, la calefacción y la luz, y el derecho al agua y al saneamiento. Por ello se garantizan estos servicios a todas las personas en

situación de riesgo de exclusión residencial, económica o social, aplicándose el principio de precaución en caso de impago hasta que se acredite por los servicios sociales, y no admitiendo impagos previos como razón para denegar un nuevo contrato de suministro. Se establece una tarifa social, como obligación de servicio público, en los suministros de agua, luz y gas, que será financiada, con porcentajes de reparto, entre las empresas productoras, distribuidoras y comercializadoras.

El Título VIII se dedica a facilitar la participación ciudadana en políticas de vivienda y urbanismo. Se reconocen las asociaciones de arrendatarios para la asesoría, mediación y participación política, por sí mismas y en federaciones. Se garantizan procesos participativos en todas las fases y modificaciones de actuaciones urbanísticas, desde la definición de las políticas de vivienda como durante su ejecución. Se desarrollan estadísticas públicas sobre la vivienda, de manera integral y multidimensional, y potenciando Observatorios del derecho a la vivienda y a la ciudad para el seguimiento de la presente ley junto a todos los actores involucrados en el cumplimiento de dichos derechos.

Por último, el Título IX aborda el régimen de control y sancionador, empezando por la inspección y posible adopción de medidas provisionales, continuando por ponderar la gravedad de las infracciones, tipificando posibles multas y responsabilidad patrimonial.

Supletoriamente, mediante disposiciones adicionales se crea un registro de malas praxis de arrendadores, se modifica el código de buenas prácticas, se normaliza el censo de vivienda vacía y se obliga a informar a la ciudadanía de los derechos establecidos en esta Ley.

La primera disposición transitoria decreta una moratoria temporal de desahucios de viviendas de grandes tenedores sobre personas en riesgo de exclusión residencial, en cuanto se han de poner en marcha los mecanismos de cesión de vivienda y alquiler social de la presente ley. La segunda disposición transitoria devuelve al régimen fiscal general a las SOCIMIs. La tercera disposición transitoria mantiene la vigencia de las declaraciones de áreas tensionadas y medidas aplicadas por las administraciones competentes, sin menoscabo de su revisión. La cuarta disposición transitoria marca aportaciones económicas por parte de las entidades financieras que hayan recibido préstamos o avales públicos para colaborar en alcanzar el objetivo de vivienda pública. La quinta disposición transitoria crea la obligación de un registro público de vivienda vacía. La sexta disposición transitoria se refiere a la tácita reconducción de los contratos de alquiler en zonas tensionadas. La séptima disposición transitoria a la publicación periódica de estadísticas, y la octava disposición transitoria a la necesidad de recuperación de vivienda por quienes fueron desposeídos de su vivienda habitual vía ejecución hipotecaria abusiva.

Por último, se derogan tanto la responsabilidad ilimitada del deudor una vez limitada a la vivienda ejecutada, como el régimen fiscal especial de las SOCIMIs y el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler de la Ley 4/2013.

Marco internacional

El 10 de diciembre de 1948, la Asamblea General de Naciones Unidas adoptó y proclamó la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuyo artículo 25.1 establece que:

> *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."*

El 16 de diciembre de 1966, de nuevo la Asamblea General de la ONU, adoptó y abrió a la firma, adhesión y ratificación el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, (PIDESC) que fue ratificado por el Estado español en 1976. El 10 de diciembre de 2008, la Asamblea General de Naciones Unidas aprobó el Protocolo Facultativo del PIDESC, ratificado por España en 2010. En virtud de dicho Protocolo, el Estado Español ha resultado condenado en 6 ocasiones desde 2017.

También la Carta Europea de los Derechos Fundamentales, en sus artículos 7 y 34.3 habla de este Derecho, y especialmente, la Carta Social Europea (revisada) habla del mismo en varios de sus artículos. Especial relevancia tiene el contenido de su artículo 31, que establece lo siguiente:

> *Artículo 31. Derecho a la vivienda*
> *Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas:*
> *1. A favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente;*
> *2. A prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación;*
> *3. A hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.*

La ratificación por parte del Estado español de esta Carta Social Europea (revisada) se publicó en BOE en fecha tan reciente como el pasado 11 de junio del presente año.

Marco estatal

Con respecto a los compromisos internacionales de España ya señalados, es preciso reflejar los mandatos que la Constitución de 1978 establece en materia de tratados internacionales, que son:

> Artículo 10.2, que establece: *Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformi-dad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los trata-dos y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratifica-dos por España.*
>
> Artículo 39.4: *Los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.*

Artículo 93: *Mediante ley orgánica se podrá autorizar la celebración de trata-dos por los que se atribuya a una organización o institución interna-cional el ejercicio de competencias derivadas de la Constitución.*

Corresponde a las Cortes Generales o al Gobierno, según los casos, la garantía del cumplimiento de estos tratados y de las resolu-ciones emanadas de los organismos internacionales o supranaciona-les titulares de la cesión.

Artículo 96.1: *Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuer-do con las normas generales del Derecho internacional.*

II

La Constitución Española de 1978, junto a la afirmación de que España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho (Art. 1.1 CE), establece en el capítulo III del Título I, "de los principios rectores de la política social y económica", varios preceptos que desarrollan el concepto del Estado social. Entre los Derechos reconocidos en este capítulo se recoge en el Art. 47 C.E. el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, estableciendo además que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, así como regular el uso del suelo para impedir la especulación. Pese a los 43 años transcurridos desde su promulgación, es ahora cuando por vez primera se aprueba una ley estatal para regular el acceso a este Derecho.

En este ámbito, es particularmente relevante también el artículo 139.1 que consagra "los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del territorio del Estado" como principio constitucional garante de las condiciones de igualdad en el acceso a los derechos y asunción de obligaciones por parte de todas las personas en cualquier parte del territorio del Estado. Nuestra Constitución incorpora asimismo en el Capítulo que recoge los Derechos Fundamentales, en su Artículo 15, el Derecho de todos "a la vida y a la integridad física y moral" y, en el Artículo 18, el Derecho a la intimidad, vinculando el Artículo 53 de la Carta Magna en la protección de dichos Derechos a todos los Poderes Públicos. Por su parte el Artículo 9.2 CE establece la "obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud".

Existe una persistente relación entre la carencia de vivienda y el aumento de mortalidad. Las personas sin hogar tienen una mortalidad entre 3 y 4 veces superior al de la población general y la esperanza de vida de las personas sin hogar está entre 42-52 años, aproximadamente 30 años menos que la población general. Las muertes suceden a lo largo de todo el año, no sólo vinculado al frío del invierno, si bien el riesgo de mortalidad en invierno es mayor. A día de hoy, se estima que al menos 32.000 personas continúan expuestas en nuestro país a esta evidente y dramática desprotección de un Derecho Fundamental tan básico como es el Derecho a la Integridad física y Moral, debido a no disponer de una vivienda.

III

Pese al imperativo constitucional, no se ha legislado hasta ahora una ley estatal que tienda a homogeneizar el acceso a este Derecho en todo el Estado. Mientras, los Gobiernos Centrales se han dedicado más a transferir recursos a las CCAA, algunas de éstas, y como consecuencia de la crisis financiera y su efecto en desahucios, comienzan a partir de 2012 a legislar, tratando de frenar aquella sangría topándose con sistemáticos recursos al Tribunal Constitucional, que terminó avalando muchas de las medidas impugnadas, pero creando discriminación entre personas en relación con el Derecho a la Vivienda, en función del territorio donde se reside.

Las comunidades autónomas de Andalucía, Navarra, Canarias, Comunidad Valenciana, Euskadi, Murcia, Extremadura, Aragón, Catalunya y Illes Balears han avanzado en la protección del Derecho a la Vivienda aprobando sus propias leyes autonómicas de vivienda. Estos desarrollos normativos autonómicos han suscitado debates competenciales entre las Comunidades Autónomas y el Gobierno del Estado, que ha llevado ante el Tribunal Constitucional hasta en 14 ocasiones diferentes Decretos y Leyes relativas a regulaciones en materia de derecho a la vivienda refrendadas por los parlamentos autonómicos.

Esta ley, nace al amparo del artículo 149.1 de la Constitución, para establecer unas condiciones básicas iguales en el acceso a la vivienda en el conjunto del Estado.

El Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social 2013-2016 el Gobierno incluyó entre las medidas a realizar la elaboración y puesta en marcha de una Estrategia Nacional Integral para las Personas sin Hogar, que fue aprobada por primera vez en 2015 para el periodo 2015-2020.

A nivel municipal, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, establece en su artículo 25.2.a que el Municipio ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de urbanismo, incluyendo el planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, la protección y gestión del Patrimonio histórico y la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, así como conservación y rehabilitación de la edificación. Este complejo sistema multinivel de distribución competencial ha conducido a un panorama muy diverso en cuanto a normas, requisitos de acceso, prestaciones, coberturas y garantías en el ámbito de las diferentes comunidades autónomas, y de hecho las comunidades autónomas de Asturias, Cantabria, Castilla la Mancha, Castilla y León, Extremadura, Galicia, La Rioja y Comunidad de Madrid carecen a día de hoy de ninguna Ley propia para la protección del Derecho a la Vivienda.

La finalidad de esta Ley por el Derecho a la Vivienda es por tanto garantizar el Derecho Humano de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible, como bien de primera necesidad, de acuerdo con la Constitución Española, los instrumentos internacionales ratificados por España y las recomendaciones y dictámenes de los organismos de ellos derivados, con unos mínimos comunes en todo el territorio del Estado, sin discriminación de ningún tipo , y asegurando la integración y la cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

IV

Existe hoy una mayor conciencia que en épocas anteriores sobre la realidad del problema de la vivienda. Una de las consecuencias más terribles y directas de la ausencia de una ley estatal es el no haber creado un parque público de vivienda suficiente, habiendo convertido la vivienda en un simple bien de consumo más, cuyo acceso o no, viene determinado exclusivamente por el nivel de renta disponible y las ayudas públicas a las que en virtud de dicho nivel, se pueda acceder. Como prueba de ello, según los datos del boletín publicado por el Observatorio de Vivienda y Suelo (Boletín extraordinario Vivienda Social 2020), España presenta un exiguo parque público de viviendas sociales respecto al volumen de viviendas principales (2,5%), a gran distancia de países como Dinamarca (20,9%), Austria (24%) o los Países Bajos (30%). Esta perversa situación ha creado un bucle de transferencia sistemática de capitales públicos a manos privadas, sin contrapartida alguna que revierta en la creación, mantenimiento y ampliación del mencionado Parque.

Otra funesta consecuencia, han sido los desahucios; auténticos dramas humanos, inductores además de un número incalculable, pero sin duda elevado de suicidios. Los desahucios se originan a partir de que las personas sufren una caída en el nivel de renta que les permitió acceder a su vivienda, y cuya merma impide seguir haciendo frente a los pagos de alquiler o hipoteca. Desde que se tienen datos (2008), hasta el primer trimestre de 2021 ambos inclusive, se han ejecutado en España 1.044.513 desahucios, desglosados en función de sus causas en: 572.693 derivados de ejecución hipotecaria, 434.618 derivados de la LAU, y 37.202 por otras causas, según fuentes del CGPJ y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Cabe reconocer la lucha de los centenares de personas organizadas en los movimientos sociales de defensa del Derecho a la Vivienda que a lo largo de estos años han evitado los desahucios de miles de otras familias, y han conseguido con su infatigable desempeño que por primera vez se promulgue una Ley que garantice en nuestro país la protección del Derecho Humano a la vivienda digna y asequible.

Los poderes públicos no pueden ya más ser ajenos a ello, puesto que como se ha señalado la ausencia de garantías para la protección del Derecho a la vivienda conlleva a su vez la flagrante vulneración a derechos fundamentales como son los Derechos a la vida, a la seguridad, a la integridad física y moral, a la intimidad y a la no discriminación proclamados en nuestra Constitución.

La entidad de los Derechos cuya salvaguarda va inevitablemente coaligada a la protección efectiva del Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exige una respuesta eficaz que no puede posponerse más, estableciéndose por fin el Derecho a la Vivienda como un derecho subjetivo con plenas garantías, sujeto al beneficio de la Tutela Judicial efectiva, para todo el territorio.

Esta ley, reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, garantiza el cumplimiento de los compromisos internacionales sobre Derechos Humanos en relación con el Derecho a la Vivienda, con los compromisos de acabar con el sin hogarismo, de generar un Parque Público de Vivienda acorde los países más avanzados de la Unión Europea, de pinchar la burbuja de los alquileres, asegurar el acceso los suministros básicos de agua, energía my telecomunicaciones y de garantizar la participación ciudadana en las políticas de Vivienda.

TÍTULO I

Disposiciones generales y derecho subjetivo

Artículo 1. ***Objeto de la Ley.***

1. Esta Ley tiene por objeto sustancial regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garanticen el Derecho Humano de todas las personas a acceder a una vivienda digna, adecuada, y asequible así como al disfrute de la misma, e igualmente el acceso generalizado a todos los suministros básicos a ella anejos.

En todo caso, todos los poderes públicos habrán de promover las condiciones necesarias para garantizar la remoción de los obstáculos que impidan o dificulten la plenitud real y efectiva del Derecho Humano de todas las personas a acceder a una residencia habitual digna, adecuada y asequible.

2. Para cumplir con el objeto sustancial de esta Ley definido en el apartado anterior, las Comunidades Autónomas, ciudades de Ceuta y Melilla, y Ayuntamientos pondrán a disposición de las personas sin hogar, víctima de violencia de género, pérdida de su vivienda habitual por desahucio, por dación en pago o por compraventa a causa del impago de las cuotas hipotecarias, y aquellas personas en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o de cualquier régimen de tenencia temporal establecido por ley.

En caso de indisponibilidad de una vivienda pública y adecuada, se les procurará la ayuda precisa para la posesión de cualquier otra vivienda digna, adecuada y asequible.

3. Los instrumentos de planificación y programación, diseñados por la Administración General del Estado, apoyarán a las diferentes Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas referentes al bien de primera necesidad denominado vivienda, que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda a precios asequibles, así como una cantidad suficiente de viviendas públicas para las personas que no dispongan de recursos suficientes, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial.

4. Se garantizará a través de los Presupuestos Generales del Estado una financiación de las políticas sociales de viviendas que suponga un 0,7% del PIB -excluyendo los recursos provenientes de fondos europeos- antes del ejercicio 2023, y desde entonces hasta el 2030 se deberá ir aumentando esta cifra progresivamente hasta alcanzar el 2% PIB

5. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán de forma prioritaria la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de unidades habitacionales dignas, adecuadas y asequibles, que constituyan primera vivienda, lo cual tendrá por objetivo principal la formación de un volumen razonable y equitativo de parques públicos de vivienda que se adapten efectivamente a las necesidades sociales de la población, y con especial atención al alquiler, procurando una distribución homogénea en el territorio.

La planificación urbanística reservará al menos un 50 % de la superficie para vivienda protegida de la que al menos el 60% será para alquiler social, así como la formación de un volúmen razonable y equitativo de parques públicos de vivienda conformado por unidades habitacionales dignas, adecuadas y asequibles que se adapten efectivamente a las necesidades sociales de la población con especial atención al alquiler y la primera vivienda.

Los poderes públicos competentes proveerán la dotación de programas de ayudas específicamente dirigidos a las personas y unidades familiares y de convivencia con mayores dificultades para acceder en condiciones dignas al bien de primera necesidad denominado vivienda.

6. La Ley tiene también por objeto prioritario reforzar todos aquellos mecanismos eficientes de tutela y protección en la información precontractual y contractual que ha de facilitarse a compradores, prestatarios de crédito hipotecario, avalistas, fiadores, arrendatarios, cesionarios de uso, y demás beneficiarios de fórmulas legales de tenencia temporal sobre el bien inmueble, de primera necesidad, denominado vivienda, especialmente cuando se trate de personas, unidades de convivencia o unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, vulnerabilidad sanitaria, cultural, social ó económica .

Se garantizará por ley la utilización de todas las herramientas e instrumentos precisos de control establecidos en esta Ley, la Ley Hipotecaria, la Ley y Reglamento del Notariado, Ley de Enjuiciamiento Civil, Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios, y en la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario para la vigilancia y supervisión en la transparencia y veracidad de todas aquellas operaciones y cláusulas negociales sobre vivienda en que interviniesen compradores, prestatarios de crédito hipotecario, avalistas, fiadores, arrendatarios, cesionarios de uso, y demás beneficiarios de fórmulas legales de tenencia temporal, en especial cuando estos sujetos de la contratación sean personas o formen parte de unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión residencial, sanitaria, cultural, social o económica.

A las personas citadas en el apartado anterior, que dejasen de pagar su deuda por causas ajenas a su voluntad, se les facilitará todo tipo de mecanismos, instrumentos y ayudas para que puedan regularizar su situación económica, y que no se vean afectados por un eventual desahucio o desalojo de la vivienda habitual en que residiesen sin disponer de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible alternativa.

Se exigirán, a quienes por culpa, negligencia o dolo intervinieren en operaciones negociales referidas en párrafos anteriores, ocasionando daños económicos, ya sea directa ó indirectamente, a aquéllos sujetos citados en el primer párrafo del presente apartado, todas las responsabilidades a que hubiere lugar por los perjuicios económicos ocasionados a dichas personas. Quedan prohibidas todo tipo de cláusulas abusivas.

Artículo 2. ***Fines de las políticas públicas de vivienda.***

Para dar cumplimiento a lo establecido en esta Ley las administraciones promoverán políticas públicas que atenderán a los siguientes fines:

a) Garantizar el Derecho Humano de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible, como bien de primera necesidad, de acuerdo con la Constitución Española, los instrumentos internacionales ratificados por España y las recomendaciones y dictámenes de los organismos de ellos derivados, sin discriminación de ningún tipo , por cualquier razón, y

asegurando la integración y la cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de las viviendas como bienes de primera necesidad, favoreciendo y promoviendo en especial las diferentes fórmulas del régimen legal de tenencia temporal, así como el mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora de aquéllas primeras viviendas o unidades habitacionales , de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

c) Erradicar el sinhogarismo en todo el territorio del Estado, garantizando que no haya ninguna persona teniendo que vivir a la intemperie, en alojamientos de fortuna o en chabolas o infraviviendas.

d) Asegurar la habitabilidad de las primeras viviendas, como bienes de primera necesidad, tanto en el parque privado como en los públicos, y entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad, sostenibilidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad, la salud de las personas y el equilibrio medioambiental, sin discriminación de ningún tipo, y para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida y como base para el efectivo ejercicio de los demás derechos y libertades. Se impulsará la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, ya sea en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad y eficiencia energética, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

e) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

f) Impulsar la accesibilidad universal en el parque inmobiliario de primeras viviendas, como bienes de primera necesidad, asegurando su efectividad en las nuevas construcciones y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

g) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de primera vivienda a precios asequibles, especialmente en alquiler, habilitando mecanismos efectivos de regulación de precios y de uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social.

h) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de políticas de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, a través de su participación activa, de entidades y asociaciones representativas de arrendatarios, cesionarios de uso y demás beneficiarios de las distintas fórmulas legales de tenencia temporal, e igualmente de propietarios de vivienda o de consumidores o usuarios de productos bancarios y financieros cuyo objeto sea la financiación de un primer inmueble habitacional o vivienda, como bien de primera necesidad. También habrán de tenerse en cuenta las correspondientes propuestas del resto de asociaciones, colectivos, sindicatos de trabajadores/as implicados en la defensa del derecho a la vivienda y las del resto de agentes sociales relacionados con el urbanismo y la vivienda, para el desarrollo y ejecución de políticas de vivienda, como por ejemplo promotores sociales de vivienda, de los administradores de fincas y de las agencias inmobiliarias.

i) Evitar la especulación, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones residenciales del parque inmobiliario de viviendas existente,

aminorando en lo posible la ocupación de nuevos suelos, priorizando la rehabilitación, la accesibilidad y la regeneración de los inmueble habitacionales ó primeras viviendas como bienes de primera necesidad , y adoptando para todo ello medidas preventivas así como el establecimiento de normas y requisitos que impulsen un desarrollo urbanístico homogéneo, sostenible, inclusivo y medio ambiental, favoreciendo con ello una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos

j) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en el uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, social o económica, y ello a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando su debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

k) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para garantizar una oferta significativa y estable de viviendas dignas, adecuadas y asequibles a los sectores poblacionales con mayores dificultades de acceso a una primera vivienda como bien de primera necesidad.

l) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.

m) Dotar de recursos humanos, económicos y financieros suficientes y eficientes la planificación y ejecución de las políticas en materia de vivienda por parte de las Administraciones Públicas competentes, asegurando y propiciando la máxima coordinación posible entre ellas, y así mismo vigilar, supervisar y garantizar el uso responsable de los recursos públicos necesarios, para cumplir con los objetivos de las políticas de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

n) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos públicos disponibles para favorecer el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, adecuada y asequible, fomentando igualmente fórmulas de colaboración público-privada.

ñ) Garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, estableciendo vías positivas de fomento y concertación, entre otras a través de medidas de carácter fiscal, intervención administrativa, inspección y sanción, y penalizando su incumplimiento.

o) Respetar la permanencia de las personas o unidades familiares en el entorno social o prevenir el desarraigo, especialmente en situaciones de desalojo y desahucio: derecho de toda persona a seguir viviendo en la zona del municipio donde ha desarrollado su vida. Las Administraciones Públicas competentes velarán por aplicar este principio en las alternativas habitacionales que ofrezcan, con especial consideración en lo que afecte a los menores y su escolarización, a las personas en edad avanzada, a las mujeres víctimas de violencia de género y a las personas con discapacidad.

Artículo 3. ***Derecho Subjetivo y función social de la propiedad de la vivienda.***

1.- Todas las personas podrán exigir, tanto ante los órganos administrativos como en los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente, el cumplimiento efectivo de la normativa de la presente ley, así como de las disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución, para garantizar que los órganos competentes en la materia gestionen de forma efectiva, y pongan prioritariamente a disposición de aquéllas, una primera vivienda

o alojamiento habitacional digno, adecuado y asequible, ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, ó de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal.

La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva, que se concretarán en cada ejercicio presupuestario

2.- Con objeto de asegurar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, se contempla y regula expresamente por esta Ley la función social de la propiedad de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma de forma efectiva al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda necesitada de ello, atribuyendo a los poderes públicos la misión de garantizar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.

3.- Si una vivienda, que no constituya segunda residencia, se encontrara desocupada injustificadamente por su propietario, se presumirá que el titular de la misma está incumpliendo gravemente con el inherente contenido de la función social de la propiedad de la vivienda. Se entenderá que la vivienda se encuentra injustificadamente desocupada cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 4 o) de la presente Ley. Dicha conducta abusiva será, en su caso, equitativa y razonablemente sancionada administrativa y /o judicialmente a efectos de impedir la persistencia en ese uso anómalo, antisocial o abusivo del derecho.

4.- Antes de decretarse por la autoridad judicial un desalojo o desahucio de una persona de su primera vivienda habitual, previo el procedimiento legalmente establecido al efecto, habrá de activarse por aquél, conforme a los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada, un juicio de proporcionalidad de la medida en cuestión y, cuando se den circunstancias de riesgo de exclusión residencial, sanitaria, social o económica, no se les desalojará o desahuciará de su vivienda habitual sin procurarles una alternativa habitacional digna, adecuada y asequible.

Artículo 4. ***Definiciones.***

A los efectos de lo dispuesto en esta ley se establecen las siguientes definiciones:

a) Vivienda: edificación, o parte de ella, de carácter privativo y con destino a residencia y habitación segura de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, con derecho a disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, así como a infraestructuras y suficiente urbanización.

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

c) Morada: Espacio físico delimitado donde una persona, y sus parientes próximos de haberlos, habitan y desarrollan cierta vida íntima o familiar, aunque sea transitoriamente o accidentalmente. No necesariamente ha de corresponder con una vivienda registrada, ni

disponer de cédula de habitabilidad. Dicho recinto incluye no sólo las estancias destinadas a la convivencia en intimidad, sino cuantos anejos, aledaños o dependencias constituyan el entorno de la vida privada de los moradores. A efectos legales gozará de inviolabilidad, no allanamiento de terceros y respeto a la privacidad de los moradores, con las protecciones correspondientes para su efectividad.

d) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, acceso a las redes de suministros básicos y demás características de la misma, responde a las necesidades de residencia de la persona o de la unidad de convivencia a precio asequible, constituyendo su domicilio, morada u hogar habitual en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

e) Vivienda asequible: aquella cuyo precio de venta, de alquiler, ó de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal sea tal que permita que la cuota hipotecaria, la renta arrendaticia, ó la contraprestación por cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, más los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado, al arrendatario, o al beneficiario de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, no superen el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de las unidades de convivencia en la Comunidad Autónoma correspondiente. A estos efectos, se entenderá por gastos y suministros básicos el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al propietario hipotecado, al arrendatario, o al beneficiario de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal.

f) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija, internet, las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, tributos y tasas, todo ello en relación a la vivienda habitual.

g) Riesgo de exclusión residencial: están en esta situación las personas o familias que tengan ingresos netos inferiores a 3 veces el IPREM cuando se trate de personas que vivan solas, o ingresos netos inferiores a 3,5 veces el IPREM cuando se trate de unidades de convivencia, o ingresos inferiores a 4 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad o gran dependencia. En el supuesto de ingresos superiores a 4 veces el IPREM es necesario el informe de administración local que acredite el riesgo de exclusión residencial o acreditar encontrarse dentro de la tipología ETHOS; excepcionalmente, en casos fuera de estos parámetros, los mismos servicios podrán acreditar la situación.

h) Persona sin hogar o en situación de sinhogarismo: Todas aquellas personas que se encuentren, de acuerdo a la tipología ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), en alguna de las siguientes situaciones:

- Personas que viven a la intemperie, personas que viven en las calles o un espacio público o exterior, sin albergue que pueda ser definido como vivienda.
- Personas en alojamientos de emergencia, personas sin lugar habitual de residencia que hacen uso nocturno de albergues.
- Personas en alojamientos destinados a personas sin hogar.
- Personas alojadas en refugios por cortos intervalos debido a experiencias de violencia doméstica o de género.
- Personas residentes en Centros de Internamiento para Extranjeros.
- Personas alojadas temporalmente en residencias para trabajadores temporeros.

- Personas dependientes de instituciones penitenciarias, sanitarias o tuteladas que carecen de vivienda estable.
- Personas residentes en centros para personas mayores sin hogar.
- Personas residentes en alojamientos inseguros, temporalmente, sin derechos legales o en condiciones de ocupación.
- Personas con requerimiento de desahucio de vivienda.
- Personas que viven bajo amenaza de violencia proveniente de sus convivientes.
- Personas que viven en alojamientos móviles, viviendas no convencionales o estructuras semi-temporales como chabolas o cabañas.
- Personas que viven en alojamientos sin cédula de habitabilidad.
- Personas que residen en viviendas hacinadas o sobreocupadas. Se entenderá que la vivienda se encuentra sobreocupada cuando superan el estándar nacional de ocupación de personas (número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de habitaciones, o espacios de uso común, y de la superficie de éstas).

i) Gran tenedor de viviendas:

i.1) Entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, fondos de inversión, entidades de gestión de activos definidas por la legislación mercantil

i.2) Las personas físicas o jurídicas que, por sí o mediante grupo de empresas, sean titulares de 5 ó más viviendas o dispongan de más de 800 m2.

Se exceptúa a las administraciones y promotores sociales.

j) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social o vivienda de precio limitado.

j.1) Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta y destinada a personas o unidades de convivencia con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes.

j.2) Vivienda de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social, sujeta a limitaciones de precios de venta, renta, y /o contraprestación económica por cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

k) Alquiler social: renta que garantiza que el esfuerzo dedicado al pago de la vivienda no supere el 10% de los ingresos netos ponderado de la unidad familiar si está por debajo del 0’85 del IPREM; el 12% de los ingresos netos ponderados de la unidad familiar si están por

debajo del 0,90 del IPREM; o el 18% de los ingresos netos ponderados si son igual o superiores al 0,90 IPREM.

En ningún caso se podrá dedicar más del 30% de los ingresos a la vivienda, incluyendo además los suministros básicos.

l) Vivienda asequible incentivada: se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración Pública competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, para personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda en el mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración Pública competente.

m) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: El conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas o unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial.

n) Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

Puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en Derecho.

ñ) Segunda vivienda o residencia : aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes y que no constituye su residencia habitual.

o) Situación de ocupación sin título habilitante: situación en la que la persona o unidad familiar o de convivencia que se encuentra en situación de exclusión residencial, ocupa de manera pacífica y continuada la vivienda que constituye su vivienda habitual.

p) Vivienda vacía: vivienda que no constituye segunda residencia y permanece desocupada durante seis meses consecutivos y sin causa justificada, incumpliendo así la función social de la vivienda. Son causas justificadas de desocupación el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por situación de dependencia, el abandono de la vivienda en zona rural en proceso de pérdida de población y que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

q) Vivienda sobreocupada: aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

r) Municipios con necesidad acreditada de vivienda: Aquellos en los que se verifique que existe un especial riesgo para un abastecimiento suficiente de vivienda para la población en condiciones que la hagan asequible, y en donde además exista listado acreditado de demandantes de vivienda pública, concurriendo alguna de las circunstancias siguientes, u otras que puedan determinarse por las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda:

r.1). Que los índices oficiales de referencia de los precios de viviendas en régimen de compra , alquiler, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal reflejen un

crecimiento sostenido claramente superior a la media del área urbana , municipio o parte del mismo, ó de la renta media en la Comunidad Autónoma correspondiente

r.2). Que la carga media del coste de la hipoteca, del alquiler, ó de la contraprestación por cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, ya sea en el presupuesto personal o ya sea de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios del área urbana ,municipio o parte del mismo, ó de la renta media de la Comunidad Autónoma correspondiente

s) Áreas de mercado tensionado: Partes de los municipios, barrios o áreas urbanas en las que se produzca alguna de las circunstancias señaladas en la letra anterior y así se haya declarado por la Comunidad Autónoma, las Ciudades de Ceuta y Melilla o el Ayuntamiento correspondiente, y en donde el precio de compra, alquiler u otra cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal de la vivienda haya experimentado , en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior a la tasa interanual del índice de precios al consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente

t) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

u) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias, adecuadas, razonables, eficaces y prácticas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad, que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran para situaciones en particular, facilitando la accesibilidad y la participación y garantizando a las personas con discapacidad el goce o ejercicio de todos sus derechos,y en igualdad de condiciones y oportunidades con el resto de los ciudadanos.

v) Deudores de buena fe: quienes por causas ajenas a su voluntad, y no interviniendo por su parte mala fe, no puedan hacer frente a las obligaciones de pago de cuota hipotecaria, renta de alquiler , ó contraprestación por cualquier fórmula de tenencia temporal.

w) Derecho a la ciudad: es el derecho de todos los habitantes, presentes y futuros, permanentes y temporales a habitar, usar equitativamente, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar de ciudades, pueblos y asentamientos humanos justos, inclusivos y diversos, seguros, solidarios, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes esenciales para una vida plena y decente, en paz y con dignidad.

En el contexto del derecho a la ciudad, el término “ciudad” abarca toda metrópoli, ciudad, población, pueblo o asentamiento que constituya una comunidad política, generalmente organizada como una unidad gubernamental local. Salvo excepciones o disposiciones específicas, en la práctica administrativa podrá coincidir con un término municipal.

x) Principio de precaución: Protocolo obligado de comunicación a los Servicios Sociales competentes, por parte de una empresa suministradora de agua potable, gas o electricidad que pretenda un corte de suministro sobre una vivienda, para solicitar informe a los Servicios Sociales que determine si algún habitante de la vivienda se encuentra en alguna situación de riesgo de exclusión residencial u otra situación de vulnerabilidad legalmente establecida. En

cuyo caso, no procederá el corte de suministro, sino la garantía del suministro básico y la activación de los mecanismos de ayuda y protección que se determinen para distintas casuísticas posibles.

TÍTULO II

Medidas para evitar los desahucios de personas, unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión residencial

Artículo 5. ***Juicio de proporcionalidad en casos de vivienda habitual.***

En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual, el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su

caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15, 18.1 y 18.2, 39 y 47 de la Constitución en relación con el derecho a una vivienda digna adecuada y asequible, y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos.

Específicamente, se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecido en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojo en España, incluyendo, en su caso, las medidas provisionales que se dicten por aquel órgano durante su tramitación, y todo ello de conformidad con lo ya contemplado por el art. 3.4 de la presente Ley.

Artículo 6. ***Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.***

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 4 f) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 7. ***Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.***

1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.
b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.
c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.
d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.
e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3 Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.

Artículo 8. ***Requisitos de procedibilidad en los casos de alquiler social.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se introducen los apartados 6º y 7º al artículo 685, con el siguiente literal:

«*Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias*

6. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

7. Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que con dicha

renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Dos. Se introduce el apartado 4º al artículo 573.1, con el siguiente literal:

«*Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias*

4º Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley»

Tres. Se introducen los apartados 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º al artículo 439, con el siguiente literal:
«*Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial*

6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio

o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.

b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Cuatro. Se introduce un apartado 4º al artículo 556, con el siguiente literal:

«*Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial*
4. En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancien en los apartado 2º, 4º y 7º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de ésta.»

Artículo 9. ***Reglas especiales sobre contenido de la vista.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 1º del artículo 444, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación y, en su caso, la imposibilidad de cumplimiento o desequilibrio sobrevenido de prestaciones contractuales por circunstancias forzosas.

Tras la verificación de las circunstancias forzosas, se modificarán las obligaciones que generan desequilibrio, generando una novación temporal del acuerdo entre arrendador y arrendatario que exonere proporcionalmente tales obligaciones sin que se tenga por incumplimiento esa parte, manteniendo el resto de obligaciones del contrato, sin que en ningún caso en las modificaciones extraordinarias se puedan acordar cláusulas que supongan un sobreendeudamiento excesivo del arrendatario en el tiempo que quede por cumplir del contrato.»

Artículo 10. ***Desalojos de personas o unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, a través de procedimientos penales.***

1. Las personas y unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial que se encuentren inmersas en un procedimiento que derive del apartado 2 del artículo 245 del Código penal tendrán derecho a la formalización de un contrato de alquiler social en las mismas condiciones que las establecidas en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes de proceder a su desalojo.

2. Las medidas cautelares que se pudieran adoptar en el ámbito del proceso penal serán suspendidas en los supuestos en que existan indicios suficientes y acreditados de que las personas y unidades familiares o de convivencia afectadas se encuentran en situación de exclusión social, siendo preceptivo el Informe de Vulnerabilidad emitido por los Servicios Sociales competentes a quiénes se remitirá el correspondiente requerimiento.

Artículo 11. Intervención del derecho civil.

1. Se entenderá que no existe perturbación en los derechos posesorios que justifiquen la intervención del derecho penal, sino del derecho civil en su caso, cuando se trate de inmuebles que pertenezcan a entidades financieras, de inversión inmobiliaria o asimilables, que no hayan destinado a constituir morada conforme a su fin social en un plazo de 6 meses. Sin perjuicio de toda acción paralela que, en caso de que el inmueble sirviera para realizar actividades ilícitas, garantice de manera eficaz la cesación de las mismas conforme a las leyes vigentes.

2. El Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil serán de aplicación, en todo caso, en los supuestos de perturbación de los derechos posesorios respecto a inmuebles que pertenezcan a entidades financieras o fondos de inversión.

Artículo 12. ***Ayudas para evitar el lanzamiento.***

1. Las personas y unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento. Dichas ayudas se destinarán a arrendamientos con arrendadores que no tengan la condición de grandes tenedores, de acuerdo con la definición que se establece en esta ley.

2. La Administración dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido resuelta favorablemente.

Artículo 13. ***Obligación de realojo adecuado.***

1. Las administraciones públicas deben garantizar en cualquier caso el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas o de perder su vivienda habitual.

2. La Administración dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojo adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada.

3. El realojo debe cumplir los requisitos de una vivienda adecuada y digna y el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se hará de acuerdo a las características de la unidad familiar y el derecho a arraigo.

Artículo 14. ***Prohibición de desahucios con fecha abierta.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se introduce el apartado 5º al artículo 440, con el siguiente literal:

«5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.»

Dos. Se modifica el apartado 1º del artículo 447, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Practicadas las pruebas, el tribunal podrá conceder a las partes un turno de palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del tribunal para recibir la notificación si no estuvieran representadas por procurador o no debiera realizarse por medios telemáticos, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario, de conformidad con el artículo 440.5. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.»

Tres. Se modifica el apartado 3º del artículo 549, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440.5.»

Cuatro. Se modifica el artículo 675, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661,

puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

Cinco. Se modifica el apartado 1º del artículo 704, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de éste, tanto en la resolución inicial, como en la que acuerde la prórroga o como en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque éste se haya intentado practicar con anterioridad.»

TÍTULO III

Medidas contra el sobreendeudamiento

Artículo 15. ***Dación en pago.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693, con el siguiente literal:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, éste deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.”

Artículo 16. ***Responsabilidad limitada.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 579, que queda redactado como sigue:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.”

El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”

Dos. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

“No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el

Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente , que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, sólo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito."

Artículo 17. ***Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.***

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieren como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo 4 f) de la presente Ley.

Artículo 18. ***Inembargabilidad de la vivienda habitual.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade el apartado 2 al artículo 606, con el siguiente literal:

"2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado."

Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.

Artículo 19. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un punto 6º en el apartado 2 del artículo 607, con el siguiente literal:

6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos

superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.

Artículo 20. Derecho de retracto sobre el crédito cedido

Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, éste tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.
El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil.

Uno. Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

“El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisfaciera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación”.

Artículo 21. Derecho de retracto sobre el crédito litigioso cedido:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

“1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, ésta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque ésta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935 del Código Civil, dictándose al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá éste para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión".

Dos. Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

"Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificara al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor."

Artículo 22. ***De las cláusulas y prácticas abusivas.***

1. Los informes y dictámenes emitidos por el Banco de España sobre prácticas bancarias en la contratación de todo tipo de préstamos con consumidores, incluyendo sus recomendaciones, son vinculantes.

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.
3. No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo o ejecutivo, el juez ordenará la eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de la misma con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de la Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar la restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede.

En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas

habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

5. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 23. ***Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.***

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal:

"5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión."

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

“1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título y se haga un pronunciamiento previo de oficio de la posible abusividad de las cláusulas contenidas en el título ejecutivo, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.”

Tres. Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

“1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.ª La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

5. En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.”

Cuatro. Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

“Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se suspenderán:

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios."

Cinco. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de la LEC, que queda redactado como sigue:

"5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a la postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o a la mejor postura que supere dicho valor."

Seis. Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

"Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo."

Artículo 24. ***Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento***

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

"1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo 4 f) de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos."

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

"3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente."

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

> "1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.
>
> 2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.
>
> 3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso."

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

> "3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio."

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

> "1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.

2. El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

3. En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

4. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.

5. Si el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, éste se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, ésta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación."

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

"2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita, deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio de Abogados. Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación."

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

"3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio."

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

"Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales."

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

“1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.”

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

“Art. 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable

Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo 4 f) de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.”

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

“4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.”

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

“En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita.”

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

“Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación a la vivienda habitual del deudor

1. En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo 4 f) de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo 7.2 de la Ley de Garantía del

Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

2. En cualquier caso, para la liquidación de la vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

3. La liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el art. 487 de la presente Ley.

4.Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la adjudicación efectuada."

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

"1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo, hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de los mismos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

2. Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

3. En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación a los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez ésta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados."

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

"1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50% de los créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica."

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

"2. Las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50% de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica."

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:

"La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará a la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor."

Artículo 25. ***Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.***

1. Las entidades que titulicen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

2. En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimidad activa, las entidades financieras deberá aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Artículo 26. ***Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.***

Se añade un nuevo artículo 11º a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre la vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.

Artículo 27. ***Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.***

Se agilizarán los trámites para la autorización judicial, al amparo del artículo 90 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de las medidas del código de buenas prácticas o dación en pago sobre préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuando el otro cónyuge se negare injustificadamente a ello, y el solicitante tuviera interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.

La acreditación de esta autorización judicial, una vez reseñada de forma suficiente y rigurosa por el Notario, será suficiente soporte para formalizar escritura válida y para la calificación positiva de su representatividad por parte del Registrador, al objeto de inscribirse en el Registro de la Propiedad, cumplidas el resto de reglas.

TÍTULO IV

De la regulación de alquileres

CAPÍTULO I

Áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado

Artículo 28. ***Concepto de Áreas Urbanas con Mercado de Vivienda Tensionado.***

1. Se podrán declarar áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado los municipios o partes de los mismos en los que exista un especial riesgo para el abastecimiento suficiente de vivienda de alquiler para la población en condiciones que la hagan asequible. Las circunstancias que se tendrán en consideración para determinar la existencia de esta situación, sin menoscabo de que puedan ser ampliados por las administraciones competentes en materia de vivienda, serán las siguientes, siendo suficiente que se verifique una de ellas:

a) Que el índice oficial de referencia de los precios de alquiler de viviendas de la zona, publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, u otros índices similares en el ámbito autonómico, experimenten un crecimiento sostenido claramente superior a la media del territorio de la comunidad autónoma correspondiente.

b) Que la carga media del coste del alquiler de la zona supere el treinta por ciento de los ingresos medios del área urbana, ya sea municipio ó parte del mismo, o de la renta media en la comunidad autónoma correspondiente.
c) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un crecimiento interanual acumulado al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

2. Las administraciones competentes, una vez habiliten índices oficiales de referencia de precios de alquiler, pueden declarar áreas tensionadas con una duración de hasta 5 años, prorrogable anualmente, y aplicar en ellas además de las medidas previstas en la presente ley, aquellas medidas que también consideren el índice de referencia de precios de alquiler para la determinación de la renta máxima de alquiler. En estos casos la aplicación de las medidas excepcionales de limitación de rentas será sobre todos los arrendamientos de vivienda habitual y permanente excepto en aquellos excluidos por la regulación específica de la administración autonómica competente.

Artículo 29. ***Indicadores.***

Serán indicadores de la situación descrita en el artículo anterior, además de los que puedan añadir los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, los siguientes:

a) Que exista una sensible demanda de vivienda en alquiler no satisfecha según los datos de los registros de demandantes de vivienda autonómicos u de otros registros oficiales de carácter autonómico o local.

b) Que haya disponibles menos viviendas vacantes a precio asequible en relación con la media del territorio de la comunidad autónoma respectiva.

c) Que las rentas de alquiler sean claramente superiores a la media de rentas de la zona, según los datos oficiales existentes o supongan una carga desproporcionada respecto de los ingresos medios de las unidades de convivencia de la zona. Se considerará en todo caso que existe una carga desproporcionada cuando las unidades de convivencia deban dedicar más del 30% de sus ingresos al pago de la renta de alquiler.

d) Que se esté produciendo un proceso de gentrificación por la expulsión de los vecinos de la zona debido al incremento constante de las rentas de los alquileres.

e) Que las rentas de los alquileres de vivienda habitual se hayan incrementado un 15% o más en los últimos 10 años desde la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 30. ***Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.***

1. La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se realizará por parte de las Administraciones competentes en materia de vivienda y urbanismo, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración se basará en la información obtenida para conocer la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, a fin de medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado incluirá un trámite de información para poner a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.

c) La resolución del procedimiento de delimitación deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse siguiendo el procedimiento indicado anteriormente, cuando subsistan circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

2. La declaración requerirá por parte del Ayuntamiento afectado de un informe previo y una memoria que justifique los motivos y los objetivos perseguidos con la declaración, en la que se acredite la concurrencia de alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 22 de esta Ley y de alguno de los indicadores del artículo 23, además de lo recogido en las normas que se dicten en su desarrollo y, complementado, en su caso, por las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. Se observarán los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

La declaración acordada, así como sus posibles revisiones, deberán publicarse en el diario oficial de la comunidad autónoma y en los portales de transparencia de ésta y del municipio afectado.

3. La declaración de un municipio o parte del mismo como área urbana con mercado de vivienda tensionado será excepcional y tendrá carácter temporal, no excediendo sus efectos el plazo de cinco años desde su publicación en el diario oficial de la comunidad autónoma. Ésta podrá ser prorrogada una o más veces si subsistiese la situación que así la justifique.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de las Administraciones competentes de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para un periodo de referencia de tres años.

5. Las administraciones locales podrán instar a las Comunidades Autónomas a regular un área de mercado tensionado de vivienda, cuya extensión final podrá circunscribirse al municipio o a varios municipios colindantes. En ausencia de normativa reguladora autonómica y en aras de la cohesión social y del desarrollo urbano sostenible, las administraciones locales podrán transitoriamente promover la declaración excepcional de zona regulada dentro de sus límites municipales, siempre que exista riesgo cuantificable de población excluida y se comunique a los Comunidad Autónoma para su supervisión y coordinación. Esta potestad supletoria se agotará una vez se ejerza ya esa función por otra Administración, salvo que sus normas reguladoras atribuyan o permitan dicha potestad, o parte de ella, a las entidades locales.

6. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para aumentar la oferta de vivienda asequible en alquiler que no supere el 30% de los ingresos medios en dicho ámbito.

b) El diseño y adopción de medidas fiscales o de financiación específicas para ese ámbito territorial ligadas a la aplicación de la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

7. La resolución de declaración de una zona de mercado residencial tensionado se trasladará a las comisiones ministeriales que gestionen, desarrollen u orienten algún tipo de política pública o promoción pública de vivienda en la zona.

CAPÍTULO II

De los arrendamientos urbanos

Artículo 31. ***Información a los arrendatarios.***

1. En las ofertas de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado deberá constar información sobre el precio de referencia establecido a partir del índice oficial de referencia de precios de alquiler elaborado por el Ministerio con

competencias en materia de vivienda de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o en su defecto el publicado por la comunidad autónoma u otra Administración competente en materia de vivienda, así como la renta correspondiente al último contrato de arrendamiento vigente en aquella vivienda, actualizada conforme a los criterios previstos en la normativa de arrendamientos urbanos. En caso de incumplimiento podrán ser sancionadas por la autoridad competente, o en su defecto por la autoridad de consumo.

2. En los contratos de alquiler de vivienda situada en un área declarada de mercado tensionado se hará constar en el mismo la existencia del índice oficial de referencia aplicable y la renta que resulte de su aplicación a la vivienda arrendada y, si fuese el caso, la renta del último contrato.

3. En el caso de que la vivienda se oferte en arrendamiento por medio de un intermediario, recaerá sobre éste la obligación de información a que se refiere el apartado 1 de este artículo, sin menoscabo de la responsabilidad del titular de la vivienda ofertada.

Uno. Se modifica el artículo 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

En las ofertas de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado según el artículo 22 y siguientes de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, el propietario o el intermediario encargado de su comercialización deberá facilitar por escrito al posible arrendatario el precio de referencia establecido a partir del índice oficial de referencia de precios de alquiler elaborado por el Ministerio con competencias en materia de vivienda de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o, en su defecto, el publicado por la comunidad autónoma u otra Administración competente en materia de vivienda, así como la renta correspondiente al último contrato de arrendamiento vigente en aquella vivienda, actualizada conforme a los criterios previstos en la presente Ley.

Asimismo, en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento se hará constar en su redactado el índice oficial de referencia aplicable y la renta que resulte de su aplicación a la vivienda arrendada y, si fuese el caso, la renta del último contrato.

Artículo 32. ***Duración del contrato***

Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a 7 años, o inferior a 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, o de 12 años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

Artículo 33. ***Prórroga del contrato***

Uno. Se modifica el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios, habrán de carecer en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles y aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda, y deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda, so pena de la reposición o indemnización que se contempla en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo 34. ***Régimen de contención de rentas en áreas urbanas con mercado tensionado. Determinación de la renta inicial.***

1. En los contratos de alquiler de vivienda situada en un área declarada de mercado tensionado, la renta pactada al inicio del contrato, no podrá superar ninguno de los dos valores:
    a. El índice oficial de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.
    b. La renta consignada en el último contrato de arrendamiento, vigente en los últimos 5 años, o la media de los contratos en ese periodo, incrementada con el índice de garantía de competitividad (IGC), aplicado de forma acumulada para el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, siempre y cuando este incremento no supere el que se hubiese producido en el IPC, incluidos los gastos fijos, no medibles mediante contador, por cuenta del arrendatario.

Este último criterio no será de aplicación en los siguientes supuestos:

a) Existencia de relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad entre las partes que formalicen el contrato de arrendamiento anterior al que se pretende formalizar, antes de la entrada en vigor de esta ley.

b) Formalización del contrato de arrendamiento en relación con viviendas inicialmente excluidas de la aplicación de esta ley, cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que les fuese de aplicación.

En todo caso, en los supuestos señalados, la renta pactada en el nuevo contrato de arrendamiento no podrá superar el índice oficial de referencia correspondiente. Además, se considerará, si no hubiera acuerdo escrito previo en sentido contrario, que los gastos generales de la vivienda están repercutidos en la renta acordada, no pudiéndose así pactar en un nuevo contrato la asunción de éstos por la parte arrendataria.

2. Podrán tenerse en cuenta las obras realizadas por parte del arrendador para la mejora de la vivienda a la hora de posibles elevaciones de la renta en los términos previstos por la legislación de arrendamientos urbanos, hasta el límite máximo del 10%, a fin de evitar que puedan llegar a superar las limitaciones previstas en la regulación de la zona tensionada.

3. A los efectos de esta Ley, no tendrán la consideración de obras de mejora de la vivienda las que resulten necesarias para el mantenimiento y la conservación de la vivienda o del edificio en el que se encuentre integrada, así como las que sean exigibles para el funcionamiento, la reparación o la seguridad de los elementos que la integren.

4. En el supuesto de que una misma vivienda pudiera ser objeto de diversos contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a partes concretas de la vivienda mencionada, la suma de las rentas acordadas no podrá superar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada conforme a los apartados anteriores. Para ello, en cada uno de los contratos se deberá hacer constar el importe de la de la renta de los otros contratos suscritos, acreditando de este modo que la suma total no supera la renta máxima aplicable.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

1. La renta será la que libremente estipulen las partes, excepto en el caso de contratos de arrendamiento de vivienda situada en un área declarada de mercado tensionado, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada.

Artículo 35. ***Índices oficiales de referencia.***

1. Los índices oficiales de referencia de precios de alquiler aplicables en las áreas declaradas de mercado tensionado serán elaborados por la Comunidad Autónoma con metodologías objetivas y sujetos a revisión periódica. De no existir índice

autonómico de referencia sujeto a revisión periódica, podrá aplicarse subsidiariamente el índice de precios estatal.

2. Para la determinación del precio de referencia se tomará en consideración el índice oficial de referencia, que se fijará atendiendo a la mediana de ingresos de los ciudadanos y a las rentas de los contratos de alquiler de vivienda habitual del área declarada de mercado tensionado y, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 9, nunca podrá superar el precio del anterior contrato de arrendamiento. El precio podrá modularse ponderando circunstancias como el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda, su antigüedad, altura, accesibilidad o no mediante ascensor, eficiencia energética, excepcional proximidad de acceso a varios tipos de transporte y servicios públicos, inclusión o no de mobiliario o de anexos, zonas comunitarias de uso compartido y gratuito, y otras que puedan resultar relevantes según determine y acredite el departamento de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda. En ningún caso podrá incrementar en más del 2,5% el precio del índice de referencia. Asimismo, el índice deberá disminuir en función de la renta disponible de las personas o unidades familiares o de convivencia de la zona, hasta el 30% de los ingresos medios.

3. Cuando el precio de referencia de un contrato pueda modularse de acuerdo con las características mencionadas en el apartado anterior, será necesario especificar en el contrato cuáles son éstas. Podrá estar sujeto a inspección, de oficio o a petición del arrendatario.

Artículo 36. ***Gastos generales y de servicios individuales.***

Si la vivienda no ha sido arrendada durante los últimos 5 años desde el momento de formalización del nuevo contrato o en el último contrato vigente en ese período existía acuerdo legal por el que la parte arrendataria asumía el pago de los gastos generales y de los servicios individuales:

1. Las partes podrán pactar también la asunción de gastos generales y servicios individuales por la parte arrendataria de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. En este caso se harán constar de forma desglosada, en cada pago, la renta y los gastos asumidos por el arrendatario. No obstante, el resultado en ningún caso podrá ser superior a las limitaciones de renta previstas en el artículo 27 de la presente Ley.

2. En el plazo de un mes desde la finalización del año natural, el arrendador ha de elaborar y remitir al arrendatario la liquidación de los gastos realmente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si fueran inferiores a los pactados, reintegrar al arrendatario la diferencia correspondiente.

Uno. Se modifica el artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

1. Si la vivienda no ha sido arrendada durante los últimos 5 años desde el momento de formalización del nuevo contrato o en el último contrato vigente en ese período existía

acuerdo legal por el que la parte arrendataria asumía el pago de éstos, las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En el plazo de un mes desde la finalización del año natural, el arrendador ha de elaborar y remitir al arrendatario la liquidación de los gastos realmente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si fueran inferiores a los pactados, reintegrar al arrendatario la diferencia correspondiente.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar de forma desglosada el importe mensual o anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

El importe resultante en ningún caso podrá ser superior a las limitaciones de renta previstas en zonas declaradas como de mercado tensionado, allí donde éstas se apliquen.

Los tributos deberán correr a cargo del arrendador, no pudiendo pactarse de manera diferente en los contratos.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.

Artículo 37. ***Reembolso de cantidades percibidas en exceso.***

El cobro por la parte arrendadora de rentas que sobrepasen los límites establecidos en esta Ley dará derecho a la parte arrendataria a exigir la restitución de las cantidades percibidas en exceso, con devengo del interés legal incrementado en tres puntos, sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir en aplicación del régimen sancionador establecido en la presente Ley o por la comunidad autónoma correspondiente si así lo ha desarrollado. En todo caso, el régimen sancionador previsto en la presente Ley lo es de mínimos.

Artículo 38. ***Registro de Contratos de Alquiler.***

1. Se crea el Registro de Contratos de Alquiler (RCA), de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, con acceso libre previa acreditación de interés legítimo en la consulta.

2. El Registro tiene las siguientes funciones: registro de contrato de alquileres y registro estadístico de precios de alquileres y del mercado inmobiliario.

3. Todos los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, independientemente de su forma, bien existentes en el momento en que esta ley entre en vigor como los que se celebren

en adelante, se registrarán en el RCA a instancia de cualquiera de las dos partes. En el Registro se harán constar también las novaciones y subrogaciones del contrato. El registro podrá hacerlo el arrendador en cualquier momento desde la existencia del contrato y, en todo caso, antes de un mes desde que lo requiera el arrendatario.

4. Los contratos deberán registrarse íntegramente y cualquiera de las partes deberá poder realizarlo de forma telemática. También se arbitrará un mecanismo de contradicción, para que la parte que no realiza el registro pueda aportar la información en la que esté en desacuerdo. El RCA deberá organizar el registro de manera que queden identificados individualmente los siguientes campos:

a) Partes del contrato.

b) La finca arrendada, que deberá incluir la dirección postal completa, el año de construcción del inmueble, los m2, el número de habitaciones, el número de identificación de la cédula de habitabilidad, el de la referencia catastral y el del certificado de eficiencia energética y la calificación de la misma. También si el edificio tiene o no ascensor, si dispone de sistemas de calefacción y refrigeración, o ambos; si está o no amueblado; el estado de conservación de la vivienda. También se hará constar si el inmueble pertenece a una SOCIMI y si la vivienda se destina a primera residencia o a otro uso.

c) La renta y el mecanismo de su actualización. Se deberá indicar si en la renta están incluidos los servicios de consumo individual.

d) El importe del depósito o fianza y sus actualizaciones.

e) La información sobre sentencias firmes y laudos arbitrales firmes de impago de alquileres cuando sea vivienda de primera residencia.

f) Sanciones firmes impuestas por no cumplir las órdenes de realizar obras, mejoras o el mantenimiento de viviendas de su propiedad, no obtener los certificados, las licencias o los permisos requeridos para realizar obras, reparaciones o actividades inmobiliarias (por ejemplo, no obtener cédula de habitabilidad, hacer publicidad sin certificado energético, dedicarse a una actividad inmobiliaria sin licencia, etc.), así como las sanciones firmes por sobreocupación e infravivienda.

5. El RCA queda protegido por la normativa sobre protección de datos de carácter personal, de forma que las personas incluidas en ellos podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hayan satisfecho la deuda de alquiler, hayan realizado las obras y reparaciones, o hayan obtenido los certificados, permisos o licencias requeridos, o acrediten haber resuelto la situación de sobreocupación. Además, la constancia en el registro tendrá en todos los casos una duración de cinco años, procediendo a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

6. Los datos que consten en el RCA podrán ser utilizados por la Agencia Tributaria, así como el Poder Judicial y los demás organismos públicos para la consecución de sus respectivas finalidades. También podrá ser utilizado con el fin de la cuantificación administrativa del “espejo de renta” y, en general, se podrá explotar con fines estadísticos determinados reglamentariamente.

7. Cualquier acuerdo que limite o anule la posibilidad de cualquiera de las partes a inscribir el contrato de arrendamiento o a modificar los datos que deben constar se considerará nulo.

8. Los arrendatarios y los arrendadores, profesionales o no, sólo podrán disfrutar de los beneficios fiscales y ayudas que se estipulan al efecto, siempre que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el RCA.

9. La estructura y el funcionamiento del registro se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 39. ***Alquiler turístico.***

Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar de forma eficaz para que las viviendas para uso turístico tengan las correspondientes autorizaciones, eviten el desplazamiento de los residentes en la zona, velen por la convivencia y el carácter residual que a tal tipo de arrendamientos ha de corresponder en el entorno urbano residencial.

A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, se establecerán regulaciones que limiten el número de plazas de alojamiento turístico, por distritos o barrios, sin que puedan suponer más del 2% del número de habitantes en entorno urbano.

Artículo 40. ***La publicidad y su carácter vinculante.***

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas, en la prestación de servicios inmobiliarios relacionados con una transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, como por ejemplo los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, las normas reguladoras de la publicidad establecidas por la presente ley.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción, documentación pre-contractual en general o publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas deben ajustarse a los principios de veracidad y transparencia, de modo que no oculten datos fundamentales de los inmuebles a los que se refieren y no induzcan o puedan inducir a los destinatarios a ningún error con respecto a la repercusión económica del contrato.

4. Los datos, características y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, eficiencia energética, accesibilidad universal, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad son exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. La información se proporcionará en formatos accesibles, mediante soportes alternativos que permitan su consulta a personas con discapacidades física, sensorial auditiva o visual; la información se proporcionará en lectura fácil y, en el caso de folletos o documentos impresos,

éstos se editarán con adecuadas características de legibilidad, en relación con el tipo de letra, tamaño de los caracteres y contraste cromático.

6. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta ajena sin tener previamente la correspondiente nota de encargo.

Artículo 41. ***Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios***

Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compra venta como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conllevase posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda.

Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor.

Artículo 42. ***Alquiler de habitación***

Uno. Se añade el apartado 3 al artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

3. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento dentro de un edificio habitable que, no habiendo sido pactado por temporada ni uso turístico, recaiga sobre una habitación para su uso exclusivo e íntimo, siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda de arrendatarios que no dispongan de otra vivienda y la parte arrendataria tenga acceso, aunque sea compartido, a todos los servicios necesarios para la habitabilidad (aseo, cocina).

Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II y IV de la presente Ley y, subsidiariamente, por las disposiciones del Código Civil.

Artículo 43. ***Alquiler social de vivienda***

Uno. Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como al alquiler social de vivienda previsto en el artículo 7 de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada.

En este último caso, será de aplicación, en todo lo no regulado por los artículos 7 y siguientes de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, que se aplicarán de forma

preferente, por lo dispuesto en el Título II y IV de la presente Ley y subsidiariamente por las disposiciones del Código Civil.

Artículo 44. ***Alquiler vitalicio revisable***

Se añade artículo 9-bis en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:

1. Dentro de los arrendamientos de vivienda, se establece el arrendamiento de vivienda vitalicio revisable, como arrendamiento de especial duración en el cual, una vez superada la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, de mantenerse el arrendatario en el rango de ingreso y casuísticas definidas en el apartado segundo, el contrato se renueva automáticamente hasta el fallecimiento del titular.

2. Los requisitos socioeconómicos a cumplir por el arrendatario para verse amparado por este tipo de arrendamiento, son, por un lado, disponer de ingresos inferiores a 1,5 veces el SMI y, por otro lado, pertenecer a alguna de estas casuísticas:

a) Mayor de 65 años
b) Que lleve más de 20 años residiendo en esa vivienda,
c) En situación de incapacidad laboral permanente
d) Familia numerosa con 2 o más hijos menores de edad
e) Discapacidad superior al 33% o con alguna lesión permanente
f) Otra casuística que de manera extraordinaria se determine en el caso de contratos promovidos desde las distintas áreas sociales de la administración pública.

3. Podrán además obtener el cambio de contrato a esta modalidad los arrendatarios de promociones de vivienda pública, o de viviendas sociales destinadas a víctimas de violencia de género. Así como también la persona hipotecada ejecutada de su única vivienda que cumpla los requisitos definidos en el primer apartado.

4. En cualquier caso, el arrendatario tiene la obligación de informar al arrendador las variaciones que se produzcan en sus ingresos anuales.

5. Siempre que se mantegan los requisitos, la actualización de la renta está limitada al IPC, y no podrá superar el 30% de los ingresos netos del arrendador.

6. En caso de superarse el ingreso fijado en una única ocasión y siendo inferior a 2 veces el SMI, la renta se actualizará conforme al incremento de renta a una cantidad asumible para el arrendatario e inferior al 40% de sus ingresos netos, pero mantendrá su condición de vitalicio revisable.

7. En caso de superar los ingresos fijados en al menos 2 años o sean superiores a 2 veces el SMI, el arrendador podrá rescindir su condición de vitalicio.
En este caso el arrendatario tendrá derecho a un arrendamiento, renovable anualmente y con una renta actualizada que no supere el 45% de sus ingresos netos, excepto que sea una promoción de vivienda específicamente para personas con bajos ingresos.

8. En el caso de contratos promovidos por las administraciones públicas, la vivienda se podrá permutar por otra vivienda adecuada que la administración le otorgara.

9. Este contrato podrá disfrutar de las subvenciones o bonificaciones que determine tanto el plan estatal de vivienda como las comunidades autónomas y los ayuntamientos en el ámbito

de sus competencias, ligadas a que el alquiler sea asequible.

10. Este contrato no se puede ceder o subarrendar, salvo consentimiento expreso del arrendador, quien podrá rescindir su condición de vitalicio al cedente o subrogado.

11. Podrá subrogarse a este contrato la persona de la unidad de convivencia que cumpla los requisitos del apartado primero y hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en los últimos cinco años.

Artículo 45. ***Racionalización de las desgravaciones fiscales por arrendamiento de vivienda***

El tramo estatal de desgravación o reducción fiscal al arrendador de vivienda sólo será de aplicación

a) cuando se trate de arrendamiento de vivienda habitual del arrendatario cuya renta sea inferior, en al menos un 15%, a la del índice estatal de precios de mercado vigente en ese momento o, en caso de una zona de área tensionada, por debajo del precio de referencia.
b) cuando se trate de viviendas inscritas como vivienda de alquiler social.

Artículo 46. ***Garantías adicionales a la fianza***

Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

5. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza.

TÍTULO V

Medidas para proteger y aumentar el parque público de vivienda social y evitar vivienda vacía

CAPÍTULO I

Sobre el parque de vivienda pública

Artículo 47. ***Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler.***

Dentro de las competencias estatales, entre ellas las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, a los 3 meses de la entrada en vigor de esta Ley, ni la vivienda pública ni la vivienda con protección pública podrá destinarse a la venta. Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, éstas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable.

Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.

En el caso de viviendas de protección pública existentes con calificación definitiva para venta pero que, a la fecha de publicación de esta normativa, no se hayan aún adjudicado, ya sea individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción, conforme a esta planificación las Administraciones competentes procederán a tramitar el cambio de uso al régimen de arrendamiento, con las comunicaciones debidas al promotor o titular de la promoción, y con la posibilidad de cambio de titular a favor de la administración, así como de la ejecución del derecho de adquisición preferente.

En los arrendamientos sobre vivienda de protección pública o sobre suelo público, la cuantía de la renta se mantendrá regulada con carácter permanente no descalificable durante toda la vida útil de la edificación.

Artículo 48. ***Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda.***

Queda expresamente prohibida la venta del parque de viviendas público por parte de las Administraciones Públicas.

El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio público, sólo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan.

En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social.

Artículo 49. ***Colaboración entre organismos públicos y entidades para el uso social de la vivienda pública.***

1. Las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma y su condición de asequibles.

No estará permitida la colaboración prevista en el párrafo anterior con entidades vinculadas a sociedades mercantiles. Se entenderá que se encuentran vinculadas si sus socios o cargos son a su vez socios o cargos de sociedades mercantiles.

2. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a las mismas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

3. La Comunidad Autónoma en materia de vivienda facilitará a los municipios, mancomunidades, entidades de derecho público y sin ánimo de lucro y cooperativas que así lo soliciten la relación de viviendas disponibles a los efectos de que puedan solicitar la cesión del uso temporal de las mismas.

Artículo 50. ***Suelo y derecho de superficie orientado al régimen de arrendamiento***

Uno. Se modifica el artículo 20 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

“Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título preliminar y en el Título I de este Real Decreto y todo lo enunciado en el Título I de la Ley de garantía del derecho a la vivienda, respectivamente, Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir de manera transparente y participada, en la ordenación territorial y urbanística, un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado mediante urbanización que no contradiga los necesarios criterios medioambientales y las exigencias que los informes previos al respecto impongan, al suelo estrictamente necesario para satisfacer las necesidades que, conforme a los fines de la política pública de vivienda, lo justifiquen, impedir toda especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento que permita establecer su precio máximo en alquiler y otras formas

de acceso a la vivienda no asimilables a la venta, como el derecho de superficie o cesión de uso.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 50 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de los usos del suelo, los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. En los supuestos de solares destinados a la construcción de vivienda de protección pública que no hayan sido desarrollados, cuando exista demanda acreditada de vivienda, se establecerán las correspondientes sanciones a desarrollar reglamentariamente."

Dos. Se añade un requisito f) al apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

f) Que el suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda.

Artículo 51. ***Objetivo de solidaridad urbana.***

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial fuerte y acreditada deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes. A tal fin, se creará un fondo económico específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales

2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 20% del total de viviendas principales.

3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.

4. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser mejorados para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mismo.

CAPÍTULO II

Movilización de vivienda vacía

Artículo 52. ***Movilización de vivienda vacía. Cesión de uso.***

1. Se procederá a la cesión obligatoria de las viviendas vacías mediante el correspondiente procedimiento administrativo contradictorio, al patrimonio gestionado por la Administración Pública de referencia y se destinarán al parque público de alquiler con los siguientes plazos mínimos:

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o esté gestionada por un gran tenedor, haya percibido dinero público en forma de subvenciones, ayudas, créditos subsidiados o cualquier otro beneficio fiscal para su construcción. Estarán incluidas todas aquellas viviendas con algún tipo de protección desarrollado al amparo de los planes de vivienda, estatal o autonómico, y que actualmente permanezcan todavía sin vender o sin uso como consecuencia del desajuste de los precios entre la vivienda de protección y la vivienda libre.
b) 10 años para las viviendas de titularidad privada, excepto las que constituyan la primera y segunda residencia de dicho titular. Además, para que sea aplicable la exención, deberá certificarse por medio de técnico habilitado que la vivienda está en condiciones adecuadas de habitabilidad.

2. Cesión obligatoria de aquellos edificios residenciales de titularidad privada que hayan permanecido sin uso y vacíos, excepcionalmente, durante el plazo de un año, para su incorporación al patrimonio de viviendas públicas en alquiler, y que será gestionado por la Administración Pública de referencia por un plazo mínimo de 10 años. En el caso de que el estado de conservación de dichos edificios no sea el adecuado, la Administración gestora podrá llevar a cabo los trabajos de rehabilitación necesarios para su puesta en funcionamiento, ampliando el plazo de cesión proporcionalmente a la inversión que haya resultado necesaria.

3. En los supuestos en los que las viviendas objetos de cesión obligatoria estuvieran ocupadas por personas en exclusión residencial, la Administración Pública titular de esa vivienda procederá a la regularización de sus ocupantes mediante la formalización de un contrato de alquiler social ajustado a sus ingresos, de acuerdo los criterios del artículo 7.2 de esta Ley.

4. Se concertará con SAREB la cesión obligatoria a favor de la Administración Pública del 100% de las viviendas que gestione o sea titular, en las mismas condiciones fijadas en la letra a) del apartado 1.

5. La obligación de cesión temporal no es menoscabo de poder ejercer el derecho a la expropiación de viviendas que hayan estado más de un año desocupadas, para pasar a formar parte del parque público de viviendas en alquiler.

Artículo 53. ***Recargo sobre el IBI en viviendas vacías***

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 72 de La Ley de Haciendas Locales, que queda como sigue:

Se establecerá un recargo sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles sobre las viviendas vacías ubicadas en todo el territorio del Estado Español. La recaudación de dicho impuesto deberá emplearse en la gestión, mejora y creación de un parque público de alquiler u otras formas de acceso a la vivienda que será gestionado por la administración pública competente.

El recargo sobre la cuota líquida del impuesto presenta un límite del 75% en el caso de propietarios con dos o más viviendas vacías, elevándose el porcentaje máximo al 300% a partir de 5 viviendas vacías.

CAPÍTULO III

Sobre el derecho de tanteo y retracto

Artículo 54. ***Derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto de las Administraciones Públicas y, en su caso, del arrendatario afectado.***

1. Se habilita a las Administraciones Públicas competentes para la adquisición preferente con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas sujetas al menos a uno de los siguientes condicionantes:

a) Viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.
b) En todo caso, la Administración Pública competente será titular indefinido del derecho de tanteo y retracto en todas las viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de avales públicos o actuaciones financiadas con cargo a presupuestos públicos para su rehabilitación, adquisición o mejora de eficiencia energética, en cuantía igual o superior a la previstas en los planes públicos de vivienda que fuesen de aplicación.
c) Viviendas no protegidas, tanto sobre transmisiones de edificios enteros destinados a uso residencial principalmente, como sobre viviendas concretas, en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.
d) El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles, incluidas fusiones, transformaciones o escisiones de la sociedad, cuyo objeto social esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las sucesivas transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o extrajudicial.

3. Los derechos de adquisición preferente podrán ser ejercidos por las administraciones competentes de las Comunidades Autónomas y, subsidiariamente, por las Entidades locales.

La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades públicas vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público. Si estas entidades públicas decidieran no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en conocimiento de la administración pública correspondiente en el plazo de 10 días

naturales, quien los ejercitará en su sustitución, de acuerdo a los plazos y modos previstos en la ley.

Si la Comunidad Autónoma no comunicara al municipio donde radique la vivienda objeto de tanteo o retracto, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley, directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

4. Los derechos de tanteo y retracto a que se refieren los apartados anteriores no serán de aplicación en los casos de transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular o ésta sea un gran tenedor de viviendas.

La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada, así como la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto. Igualmente se exceptúan todas las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción de condominio.

5. Cuando en una vivienda adquirida por la Administración Pública a razón del presente artículo existiera un contrato de arrendamiento en vigor sobre la vivienda y ésta configurara la única vivienda del arrendatario, éste tendrá derecho a ejercer la acción de retracto sobre la misma, la cual deberá comunicar en el plazo de diez días desde que la Administración Pública le hubiere notificado la adquisición de la vivienda y las condiciones esenciales de la misma.

Uno. Se modifica el artículo 1.524 del Código Civil, que queda como sigue:

“No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.
No obstante lo anterior, el plazo anterior será de diez días a contar desde la notificación de la Administración Pública en los casos previstos en el artículo 43 de la Ley por el Derecho a la Vivienda.
El retracto de comuneros excluye el de colindantes.”

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

“1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.
No cabrá pacto en contra en los casos previstos en el artículo 43 de la Ley por el Derecho a la Vivienda, en cuyo caso el retracto por parte del arrendatario no podrá ejercitarse sino dentro de los diez días siguientes a que la Administración Pública le hubiere notificado la adquisición de la vivienda y las condiciones esenciales de la misma.”

Artículo 55. ***Beneficiarios de la vivienda obtenida por tanteo y retracto***

La Administración Pública competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a un organismo público, entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

Artículo 56. ***Calificación permanente de las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.***

1. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. La referida calificación se acordará aún cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

2. En el documento público en el que se formalice la adquisición resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente se indicará expresamente los derechos de tanteo y retracto de la administración pública competente, la calificación permanente de la vivienda adquirida y sus anejos, si los hubiera, y el régimen de protección correspondiente. Todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

Artículo 57. ***Especiales deberes de colaboración de entidades administrativas y funcionarias y funcionarios públicos en relación al derecho de tanteo y retracto.***

1. Las notarias y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la Administración Pública de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, o la renuncia expresa y motivada de la Administración Pública éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras.

Así mismo, deberán comunicar la transmisión realizada al organismo público competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de toda vivienda de protección pública y sus anejos, cualquiera que sea su régimen de protección en tanto se mantenga el mismo, las registradoras y los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior y que se acredite la notificación efectuada por la persona adquirente al organismo público competente en materia de vivienda.

Así mismo, deberán comunicar al organismo público competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de

veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

3. El organismo público competente en materia de Hacienda, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a los derechos de adquisición preferente, identificará las transmisiones referidas a viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen de protección, y comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad trimestral, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente.

TÍTULO VI

Garantía de derechos humanos

Artículo 58. ***Aplicación de los dictámenes de organismos internacionales.***

Las recomendaciones y dictámenes que en materia de vivienda realicen los organismos internacionales competentes serán incorporadas a la legislación y a la práctica judicial española, constituyendo principios y directrices de inmediato cumplimiento , en todo caso orientadores e inspiradores de las políticas de vivienda que se desarrollen por las administraciones públicas en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 59. ***Continuidad de la garantía de protección de los Derechos de las personas ante el riesgo de sinhogarismo.***

1. La garantía de protección y salvaguarda del Derecho a la Vivienda tiene carácter intrínsecamente permanente y para todas las personas sin discriminación de ningún tipo.

2. Las diferentes Administraciones del Estado establecerán mecanismos de colaboración para poder baremar de manera conjunta la necesidad de adaptación de los recursos desplegados a este fin de manera que correspondan en todo momento con la necesidad real, aplicando los criterios de suficiencia y eficiencia, siempre desde el respeto al principio de subsidiariedad, con el objetivo de garantizar que en ningún caso los recursos disponibles

resulten insuficientes para atender la demanda de protección de las personas en riesgo de sufrir sinhogarismo.

3. En todo momento deberá estar vigente una Estrategia Nacional contra el Sinhogarismo, que garantizará el sostenimiento del objetivo Sinhogarismo Cero aplicando las perspectivas Housing First, Housing Led y de prevención heredadas de la Estrategia Nacional para las Personas Sin Hogar 2015-2020.

Dichas estrategias nacionales serán renovadas y actualizadas periódicamente para adaptarla a la realidad social existente y futurible en cada momento.

Desde el momento de publicación de esta Ley por el Derecho a la Vivienda, las sucesivas Estrategias Nacionales, para el sinhogarismo en España, se elaborarán en todos los casos en base a las perspectivas *Nadie Sin Hogar, Housing First, Housing Led* y de *Prevención*, siempre dentro del respeto a los principios de autonomía y subsidiariedad.

Las personas en riesgo, o situación de situación de sinhogarismo de larga duración, serán consideradas colectivos prioritarios en el acceso a viviendas protegidas y residencias públicas para mayores, según su elección, en los términos que determine la legislación aplicable.

4. En todos los casos deberá ser respetado los derechos de la persona beneficiaria a la libertad de elección, a la autonomía personal y a la participación en las decisiones que le afecten.

5. Las alternativas y recursos residenciales propuestos para garantizar la protección ante el riesgo de sinhogarismo, deberán en todo caso cumplir asimismo con las características adecuadas para garantizar la protección de todos los otros derechos de la persona, tales como el derecho a la intimidad, el derecho a la libertad, y aquellos que les reconozca la legislación vigente.

6. Nadie vivirá en alojamientos improvisados o transitorios más tiempo del necesario para conseguir mudarse a una solución de alojamiento permanente. Las administraciones públicas competentes en materia de vivienda, en coordinación con los Servicios Sociales de los municipios, velarán porque este tránsito hacia una solución de alojamiento permanente se realice en el plazo más breve posible.

Artículo 60. ***Tutela judicial efectiva ante la vulneración de la protección del Derecho a la Vivienda.***

1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales ante la vulneración o riesgo de desprotección de su Derecho a una vivienda digna y adecuada sin que en ningún caso pueda producirse indefensión.

2. Los jueces y tribunales competentes, en cumplimiento del Art. 24 CE, tomarán de manera inmediata las medidas cautelares necesarias para evitar o corregir inmediatamente la situación de desprotección de manera que los afectados no se vean expuestos a la situación de sinhogarismo.

3. Las medidas cautelares del Comité DESC serán vinculantes, bastando para ello que se acompañen de un informe de riesgo de exclusión residencial por parte de los Servicios Sociales competentes o, en base al interés superior del menor, cuando el lanzamiento afecte a menores de edad.

4. El órgano judicial deberá asegurarse del cumplimiento del derecho de representación y defensa de los consumidores que se encuentren en procedimientos de cualquier tipo y orden jurisdiccional y que tengan por objeto la vivienda habitual o un contrato de garantía de la vivienda habitual. Para tal fin, aún no siendo preceptiva la intervención de abogado o procurador, el juez, una vez admitida a trámite la demanda, remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente para la designación provisional de abogado y procurador, y suspenderá cautelarmente el procedimiento judicial hasta que se haya producido designación definitiva o hasta que los demandados o ejecutados designen abogado y procurador de su confianza. En todos estos procedimientos los consumidores tendrán derecho al beneficio de justicia gratuita, cuya solicitud deberá suspender el procedimiento judicial hasta designación definitiva de abogado y procurador de oficio. Dicha solicitud podrá efectuarse en cualquier momento del procedimiento.

Uno. Se añade el apartado 6 al artículo 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita:

“6. Se reconocerá el derecho a la asistencia jurídica gratuita a todos los consumidores que se encuentren en procedimientos de cualquier tipo y orden jurisdiccional que tengan por objeto la vivienda habitual o un contrato de garantía sobre la vivienda habitual, aún no siendo preceptiva la intervención de abogado o procurador, sin que les sea exigible el cumplimiento de los requisitos del presente artículo y sin poder ser excluidos por razones económicas según el artículo siguiente.

Dos. Se añade el apartado c) al apartado 3 del artículo 6 de la Ley Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita:

a) se trate de un procedimiento de cualquier tipo y orden jurisdiccional, que tenga por objeto la vivienda habitual o un contrato de garantía sobre la vivienda habitual.”

Tres. Se añade el apartado 2 al artículo 16 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita que queda redactado como sigue:

2. Como excepción a la norma anterior, en los procedimientos de cualquier tipo y orden jurisdiccional que tengan por objeto la vivienda habitual o un contrato de garantía sobre la vivienda habitual, aún no siendo preceptiva la intervención de abogado o procurador, la solicitud del reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita siempre suspenderá el curso del procedimiento, independientemente del momento procesal en que se encuentre el mismo y hasta designación definitiva.

Ello, sin perjuicio de que el juez, una vez admitida a trámite la demanda, en todos estos procedimientos, deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para la

designación provisional de abogado o procurador, y suspender el procedimiento de oficio hasta designación definitiva.

3. Cuando la presentación de la solicitud del reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita se realice antes de iniciar el proceso y la acción pueda resultar perjudicada por el transcurso de los plazos de prescripción o caducidad, éstas quedarán interrumpidas o suspendidas, respectivamente, hasta la designación provisional de abogado y, de ser preceptivo, procurador del turno de oficio que ejerciten la acción en nombre del solicitante; y si no fuera posible realizar esos nombramientos, hasta que recaiga resolución definitiva en vía administrativa, reconociendo o denegando el derecho.

El cómputo del plazo de prescripción se reanudará desde la notificación al solicitante de la designación provisional de abogado por el Colegio de Abogados o, en su caso, desde la notificación del reconocimiento o denegación del derecho por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita y, en todo caso, en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud.

En el supuesto de que esta petición hubiere sido denegada, fuere claramente abusiva y únicamente esté preordenada a dilatar los plazos, el órgano judicial que conozca de la causa podrá computar los plazos en los estrictos términos legalmente previstos, con todas las consecuencias que de ello se derive.

Cuatro. Se modifica el párrafo tercero del apartado tercero del artículo 440 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuya redacción queda de la siguiente manera:

“Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, éste podrá hacerlo en cualquier momento del procedimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.”

Art. 61. Silencio administrativo positivo ante solicitudes relacionadas con la protección del Derecho a la Vivienda.

Se establece el silencio administrativo positivo para todas las solicitudes y trámites relacionados con los diferentes mecanismos para la protección del Derecho a la Vivienda, salvo lo referente a procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, así como en aquéllos de impugnación de actos y disposiciones y de revisión de oficio iniciados a solicitud de los ciudadanos.

Artículo 62. *Rehabilitación en materia de vivienda.*

Se desarrollará el Plan Estatal para la Rehabilitación de Viviendas, que viene a completar al Plan Estatal de Vivienda. A tal efecto se destinará financiación específica para vivienda destinada a alquiler, con la inclusión de pequeños propietarios que rehabiliten sus viviendas y oferten precios proporcionales a la realidad social y económica del entorno en el que se encuentran ubicadas. La duración de este Plan será de cuatro años. El objetivo del Plan será la rehabilitación de viviendas para la eficiencia energética, la reducción de consumo eléctrico y la mejora de la accesibilidad universal.

El Plan responderá a criterios de eficiencia energética y accesibilidad universal e incluirá ayudas destinadas prioritariamente a edificios ubicados en zonas menos pobladas y de colectivos especialmente vulnerables.

Las empresas y grandes tenedores podrán beneficiarse de este Plan de Rehabilitación a través de programas de apoyo financiero para la adopción de tecnologías más eficientes, siempre que cumplan con las exigencias y requisitos establecidos en el Plan y en la normativa de desarrollo.

En todo caso, para beneficiarse de estos programas de apoyo, tendrán prioridad las viviendas que se cedan voluntariamente a las administraciones durante un tiempo mínimo de 12 años, con posibilidad de prórroga, para el uso de alquiler social.

Artículo 63. *Accesibilidad*

Las administraciones públicas en el ámbito de sus respectivas competencias garantizarán la accesibilidad a la vivienda, o en su caso, la adaptación de la misma a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, especialmente personas con discapacidad, así como aquellas que sobrevengan por razones de edad, tanto en las promociones públicas como privadas, así como en los casos de rehabilitación de vivienda ya construida.

En el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la normativa de accesibilidad, se establecerán y desarrollarán las medidas de adecuación efectiva así como los requisitos de todos aquellos ajustes que sean razonables.

Se regulará la cesión de las viviendas adaptadas en las normas que desarrollen el derecho al acceso, para aquellos supuestos en los que la vivienda ocupada en régimen de propiedad o de arrendamiento no sea susceptible de uso por la persona afectada, a la Administración competente para que asuma su gestión.

Se desarrollarán por las administraciones públicas planes específicos para promover la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en el parque de viviendas existentes, financiamiento de su ejecución a través de fondos de reserva públicos y privados.

Artículo 64. Umbral máximo de gastos destinados a vivienda y suministros.

Las administraciones públicas competentes garantizarán el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda adecuada y asequible, sin que en ningún caso los gastos máximos destinados

a sufragar el coste del alquiler, de la hipoteca, más los gastos y suministros básicos de la vivienda, puedan superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar o personas que la ocupan.

Artículo 65. ***Derecho a la ciudad.***

1. Todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminación alguna, incluida la no discriminación por género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual.

2. El derecho a la ciudad incluye todos los derechos, incluidos los ambientales, que ya están reglamentados en los tratados internacionales. Así como el derecho a la participación en la planificación y gestión urbana.

3. Los bienes comunes de la ciudad deben poder ser compartidos de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, y la plusvalía generada habrá de beneficiar a todos los miembros de la comunidad.

4. La ciudad ha de cumplir sus funciones sociales, garantizando el acceso equitativo y asequible de todos a la vivienda, así como a bienes comunes y servicios públicos de calidad. Se velará por la inclusión y cohesión social, en particular para las mujeres, los grupos marginados y las personas con necesidades especiales. Se priorizará el interés público y social definido colectivamente, y garantizar un uso justo, inclusivo y ambientalmente equilibrado de los espacios urbanos y rurales y sus vínculos, apoyando además la producción social del hábitat y, en su caso, la reconstrucción del mismo.

Artículo 66. ***Garantía de derechos constitucionales para residentes en albergues, alojamientos temporales y centros de internamiento de extranjeros.***

Para las personas residentes en albergues, alojamientos temporales y Centros de Internamiento de Extranjeros que no tengan condenas firmes privativas de libertad, deberá garantizarse el pleno disfrute de sus Derechos humanos y constitucionales reconocidos, muy especialmente la dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes y el libre desarrollo de su personalidad (artículo 10 de la Constitución española), el derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que en nuingún caso puedan estar sometidos a tortura ni a tratos inhumanos, degradantes o vejatorios (artículo 15 de la Constitución esppañola), el derecho a la libertad y a la seguridad (artículo 17 de la Constitución española) y el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar, a la propia imagen, a la inviolabilidad del domicilio, garantizándose el secreto de sus comunicaciones (artículo 18 de la Constitución española).

Artículo 67. ***Prestaciones y ayudas económicas supletorias para la garantía de protección del Derecho.***

1. En caso de que resulte imposible aplicar ninguna de las medidas de protección del Derecho previstas en la presente Ley, se concederá a los demandantes titulares del

derecho a estas medidas de protección una prestación o ayuda económica suficiente para cubrir en su caso las necesidades de vivienda.

2. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.
3. La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, con periodicidad mensual.

TÍTULO VII

De los suministros básicos

Artículo 68. ***Garantía de suministros básicos.***

Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares o de convivencia en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

Artículo 69. ***Suministros eléctricos de carácter esencial***

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión residencial, económica o social. Estos suministros se circunscriben a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido

por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscriben a personas físicas en su vivienda habitual.»

Artículo 70. ***Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial***

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3º del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos. Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

Artículo 71. ***Tarifa social***

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el

gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía, teniendo en cuenta además diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social sólo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.

3. Las personas en situación de riesgo de exclusión residencial tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de riesgo de exclusión residencial persista.

Artículo 72. ***Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos***

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.

2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si el las personas que en residen en el hogar se encuentran en una situación de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

3. Este protocolo se deberá observar en todo caso, y es independiente de la comunicación que por su cuenta la empresa suministradora pudiera haber efectuado al habitante de la vivienda, aunque fijase un plazo concreto para regularizar el suministro o para informar sobre su situación de vulnerabilidad.

Artículo 73. ***Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.***

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009 , sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.

2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.

3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

4. En caso de que alguno de los miembros del hogar que se encuentre en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Artículo 74. ***Personas, unidades familiares o de convivencia sin título de posesión habilitante.***

En los casos de personas y unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

Artículo 75. ***Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.***

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.

TÍTULO VIII

De la participación ciudadana en materia de vivienda y urbanismo

Artículo 76. ***Participación ciudadana y colectivos y entidades en defensa del derecho a la vivienda.***

Se reconoce el derecho a la participación en materia de vivienda y urbanismo a las asociaciones, colectivos, sindicatos de trabajadores/as y las del resto de agentes sociales implicados en la defensa del derecho a la vivienda para el desarrollo y ejecución de políticas de vivienda, con intención de garantizar una participación ciudadana plural en la materia.

Artículo 77. ***Participación ciudadana en los PGOU.***

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU) municipales, así como sus modificaciones, deberán obligatoriamente contar con un proceso participativo y transparente en cada una de sus fases de principio a fin, y debidamente publicitado por todos los medios posibles, que asegure a todos sus habitantes y afectados poder realizar y defender sus aportaciones, peticiones y propuestas de modificación al mismo como derecho legítimo, y con el objetivo de un proyecto de ciudad consensuado por todos los participantes en el proceso.

Como mínimo, estas propuestas y enmiendas habrán de verse reflejadas en documentos de alternativas y enmiendas, con un análisis y debate público de las mismas previo a su aprobación, donde el proponente podrá participar en su defensa, y que en cualquier caso recibirán contestación con una base razonada y conforme al interés general. Los municipios diseñarán un programa de participación ciudadana para cada revisión y modificación del PGOU que extienda y desarrolle este derecho, incluyendo la posibilidad de plebiscito.

Artículo 78. ***Participación ciudadana en las recalificaciones urbanísticas.***

Las modificaciones de calificaciones urbanísticas de terrenos para su uso residencial o industrial deberán ser sometidas a un proceso de participación y de consulta pública, debidamente publicitada, y con posibilidad de plebiscito.

Artículo 79. ***Participación ciudadana en las Políticas de Vivienda.***

Se garantiza la participación ciudadana en la definición, ejecución, seguimiento y formulación de presupuestos, dentro de las políticas urbanas y de ordenación del territorio.

Se reforzará la transparencia, la eficacia y la inclusión de la diversidad de los habitantes y de sus organizaciones. Los habitantes podrán ejercer, reclamar, defender y promover la gobernanza equitativa y la función social de todos los asentamientos humanos dentro de un hábitat de derechos humanos.

Artículo 80. ***Estadísticas de vivienda***

1. Además de índices de precios y costes de la vivienda, desde la iniciativa pública se desarrollará de forma permanente y actualizada toda una serie de estadísticas públicas de manera estandarizada, que permitan seguir, evaluar y comparar la realidad y necesidades en materia de vivienda a nivel municipal, autonómico y estatal, de forma transparente. Con un enfoque multidimensional, que incluya e integre diversas problemáticas (usos del suelo, suministros básicos, vivienda vacía, etc.) así como la inseguridad habitacional (infraviviendas, precariedad en la tenencia, desahucios, etc.), la rehabilitación o la financiarización.

2. Para ello se potenciará y se extenderá el papel de los Observatorios de vivienda y suelo y de Oficinas de emergencia habitacional.

3. Esta base estadística permitirá identificar errores y justificar medidas preventivas o correctivas para mejorar la situación de la vivienda desde un enfoque de derechos humanos y de género.

4. Tanto esta base estadística, como reportes, estudios al respecto u otro tipo de expediente derivado de una actividad gubernamental en materia de vivienda, estará accesible a los ciudadanos interesados.

En caso de contener alguna información clasificada como reservada o confidencial, el sujeto obligado a rendir cuentas entregará una versión pública del documento, en la que se omitan las partes o secciones clasificadas como tales. Igualmente datos personales especialmente protegidos se pueden anonimizar a fines estadísticos.

Artículo 81. ***Observatorios del derecho a la vivienda y a la ciudad***

1. Las administraciones públicas crearán, en su ámbito territorial, un Observatorio de vivienda y suelo que vele por el derecho a la ciudad y a una vivienda adecuada con suministros básicos

garantizados. Entre sus objetivos estará la participación efectiva en el desarrollo normativo, aplicación y seguimiento de la presente ley y su despliegue reglamentario, así como participar en las políticas públicas de vivienda.

2. Su composición incluirá a la Administración pública, entidades y colectivos sociales del derecho a la vivienda adecuada, expertos académicos en materia de vivienda pública y derecho a la ciudad, y otros actores de reconocido prestigio en la materia que se considere oportuno. Serán colaboradores las entidades financieras, fondos de inversión y otros agentes profesionales inmobiliarios.

3. En lo relativo a la presente ley, los diferentes organismos territoriales se coordinarán a nivel estatal, como mínimo cada 3 meses para evaluar la aplicación de la presente ley.

Artículo 82. ***Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.***

1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.
b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta / incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).
c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).
d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).
e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación / arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.
f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.
g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.
h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.

TÍTULO IX

De la inspección y del régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador

SECCIÓN 1ª. INSPECCIÓN Y MEDIDAS APLICABLES

Artículo 83. ***Inspección.***

1. Es competencia y responsabilidad de los poderes públicos el control e inspección en materia de vivienda y de protección de quienes habitan una vivienda, a los plenos efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y la observancia de los deberes. Además los poderes públicos dotarán de los recursos económicos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley.

2. Corresponde a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, urbanismo y consumo ordenar, regular y ejercer la inspección en dichas materias dentro del respectivo ámbito territorial.

3. A tal fin, las unidades administrativas de vivienda, urbanismo y consumo a las que se atribuyen esta función inspectora contarán con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales permitan asumir a la Administración competente en estas materias, pudiendo además establecer reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio. La unidad administrativa competente, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba mediante el mecanismo habilitado al efecto, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen, y elaborará una memoria de actividad e informes sobre los resultados de su actuación y evaluación del grado de cumplimiento de los derechos y deberes en materia de vivienda y consumo.

4. El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda tiene la condición de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

Los hechos que constatan formalmente los agentes en actos de inspección, gozan, salvo prueba en contrario, de la presunción de veracidad a efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes tendrán la potestad de realizar:

a) Todas las actuaciones imprescindibles para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa reguladora en materia de vivienda y consumo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin, incluida la identificación de los posibles infractores, respetando en todo caso los derechos fundamentales de las personas interesadas.
b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.

Artículo 84. ***Información y colaboración.***

1. Es obligación de las administraciones públicas y de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, colaborar y proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes, justificantes y cualquier otra documentación relevante que les sea solicitada por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y en cuantas disposiciones normativas la complementen o desarrollen, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, le facilitarán a las administraciones públicas competentes en vivienda los datos de los consumos de los edificios y viviendas, así como los relativos a los contratos de suministro firmados en su caso.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos proporcionarán a las administraciones públicas competentes en vivienda, cuando sean requeridas, los datos relativos a las condiciones de la transmisión o del alquiler de las viviendas con algún tipo de protección pública.

5. Sin óbice de poder ser comunicado o detallado en las cláusulas legales que mejor procedan, la aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento expreso de las personas titulares.

6. Es obligación de los involucrados comparecer en las oficinas públicas cuando se les cite para aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

7. Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley, las administraciones competentes en materia de vivienda interesarán, cuando sea necesaria, la colaboración de las distintas fuerzas y cuerpos de seguridad.

Artículo 85. ***Alta Inspección.***

1. Corresponde al Gobierno y al Ministerio competente en materia de vivienda la Alta Inspección en derecho a la vivienda, para garantizar el cumplimiento de las facultades que le están atribuidas en materia de vivienda en las Comunidades Autónomas, la observancia de los principios y normas constitucionales aplicables y demás normas básicas que desarrollen el artículo 47 de la Constitución. Además velará por el cumplimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los ciudadanos y ciudadanas en el ejercicio de sus derechos y deberes en materia de vivienda.

Igualmente verificará la adecuación de la concesión de cualquier subvención con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, a los criterios generales que establezcan las disposiciones del Estado.

2. En el ejercicio de las funciones de Alta Inspección, los funcionarios del Estado gozarán de la consideración de autoridad pública a todos los efectos, pudiendo recabar en sus actuaciones la colaboración necesaria de las autoridades del Estado y de las Comunidades Autónomas para el cumplimiento de las funciones que les están encomendadas.

3. El Gobierno regulará la organización y régimen de personal de la Alta Inspección, así como su dependencia. Asimismo, el Gobierno, consultadas las Comunidades Autónomas, regulará los procedimientos de actuación de la Alta Inspección.

Artículo 86. ***Incoación de diligencias e instrucción de causa penal.***

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de la normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa. Se permitirá audiencia a los interesados. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta Ley o normativas de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el instructor u órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o

del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otro lado, las medidas administrativas que en cautela hubieran sido adoptadas para salvaguardar derechos fundamentales de personas afectadas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

3. La suspensión del procedimiento administrativo sancionador se mantendrá hasta que la autoridad judicial dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento. En caso de que se concluya que no existe ningún delito, el procedimiento sancionador debe continuar con sujeción a los hechos que el tribunal haya declarado probados. En caso de que se produzca sanción penal, ello excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

4. En ningún caso se impondrá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

Artículo 87. ***Ejecución forzosa.***

1. Además de las sanciones previstas en la presente Ley, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2. En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán supletoriamente los principios de potestad sancionadora previstos en el Capítulo III, Título Preliminar de la Ley 40 /2.015, 1 de Octubre, Régimen Jurídico del Sector Público y, en materia del procedimiento de naturaleza sancionadora, la Ley 39 /2.015, 1 de octubre, Procedimiento de Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como también , si así procediere con el mismo carácter supletorio, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1 /2.007 , de 16 de Noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. El importe de las sanciones y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las responsabilidades contraídas podrán ser exigidas por los procedimientos de ejecución forzosa previstos en dicha ley, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

3. La primera multa coercitiva que se imponga para la ejecución forzosa no podrá superar el 20% de la sanción impuesta o de la obligación contraída por responsabilidades. No podrá reiterarse en plazo inferior a 8 días y, en el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de 15 días. Las siguientes multas coercitivas incrementarán un 10% su cuantía hasta un máximo total del 50% de la sanción, y en todas ellas con una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente

afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

4. Los procedimientos de ejecución forzosa podrán finalizar en caso de mutuo acuerdo si al menos la persona propietaria acepta voluntariamente el programa de actuaciones sobre la vivienda que pueda ofertarle la Administración competente.

Artículo 88. ***Medidas aplicables.***

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente -ya sea de la comunidad autónoma como del ente local- puede resolver mediante acuerdo motivado el archivo, la incoación del expediente sancionador o, si procede, la adopción de medidas junto al requerimiento, incluyendo las medidas provisionales que considere necesarias para evitar que continúe el daño ocasionado por la actividad presuntamente infractora o para asegurar la eficacia de la resolución final. Estas medidas serán compatibles con una garantía de protección de los derechos humanos y fundamentales recogidos en la Constitución, siendo prioritarias las actuaciones preventivas.

3. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas provisionales:
   a) Las medidas de cautela, tanto en promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares.
   b) La clausura de inmuebles.
   c) Otras medidas provisionales que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

4. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas de reconducción de la situación creada:
   a) La exigencia de obras a los promotores o propietarios.
   b) Las multas coercitivas no sancionadoras.
   c) La devolución del importe del sobreprecio.
   d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

5. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas sancionadoras:
   a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.
   b) La suspensión, si procede, de la inscripción en registros de homologación.
   c) La imposición de sanciones.

6. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el expediente sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de los responsables de la actuación sancionada. No obstante cabrá considerar la condonación de una parte de la multa si dichos daños y perjuicios son reparados dentro del plazo establecido.

7. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas podrán arbitrar medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Artículo 89. ***Medidas de cautela.***

Estas medidas provisionales, tanto para promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares, podrán consistir, entre otras, en:

a) La suspensión total o parcial de las obras o trabajos que se realicen con incumplimiento de la normativa vigente, así como la retirada de maquinaria, materiales o productos de la obra
b) La regulación o prohibición de alojamiento en función de la seguridad, así como el precinto de la obra o local. De afectar a personas en situación de vulnerabilidad se velará por un realojo adecuado.
c) La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas, mientras no afecte a los derechos de personas en situación de vulnerabilidad, en cuyo caso se velará por garantizarlos desde un enfoque compatible con los derechos humanos.

2. La medida de suspender las obras supone su interrupción parcial o total y se acuerda si procede, cuando una vez transcurrido el plazo otorgado en el requerimiento a los promotores para que cumplan la normativa, estos no han dado cumplimiento a dicha normativa con la debida presteza. Estas suspensiones se levantan cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante reglamento pueden establecerse las distintas formas de garantía aceptables.

Artículo 90. ***Clausura de inmuebles.***

1. La autoridad competente, tanto de las comunidades autónomas como de los entes locales, puede ordenar la clausura de uno o varios inmuebles cuando exista una situación de riesgo para la seguridad de las personas.

2. La medida de clausura de inmuebles debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.

3. Se velará en todo caso por mantener los derechos básicos de las personas afectadas. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento y debe determinar a quién corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación autonómica aplicable. En cualquier caso, no se llevará a cabo la medida hasta que el realojo de los ocupantes afectados se haya hecho efectivo.

Artículo 91. ***Obras de reparación exigibles a los promotores o propietarios.***

1. El departamento competente en materia de vivienda, independientemente de que la cédula de habitabilidad haya sido otorgada, puede ordenar a los promotores o propietarios que lleven a cabo las obras necesarias de reparación o reconstrucción, especialmente aquellas necesarias para la habitabilidad, así como de las derivadas, en su caso, de las inspecciones técnicas de los edificios.

2. Si las obras ordenadas se realizan en el plazo otorgado a tal efecto por la Administración, una vez verificado se archivará el expediente sancionador en caso de haberse incoado.

3. Si se trata de obras relacionadas con los acabados u obras de reparación de menor importancia, las atribuciones a que se refiere el presente artículo pueden ser ejercidas por el departamento competente en materia de consumo. No cabrá intervención administrativa en el caso de que los promotores y el resto de partes privadas afectadas acuerden iniciar la resolución de sus eventuales controversias por vía judicial o mediante arbitraje.

Artículo 92. ***Multas coercitivas no sancionadoras.***

1. La Administración competente que requiera a la persona obligada para que lleve a cabo o deje de hacer una acción de acuerdo con esta Ley, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas para su ejecución forzosa, hasta un máximo de tres y por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que haya ordenado, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta Ley, frente a la obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes.

2. La multa coercitiva es independiente de la acción sancionadora y es compatible con la sanción que corresponda por la infracción administrativa en materia de vivienda que se haya podido cometer.

3. El importe máximo total de las multas coercitivas relacionadas con la ejecución forzosa de obras no puede superar el 50 por ciento del coste estimado para ejecutarlas o contenido económico de la acción que se haya dejado de realizar. En otros supuestos, el importe mencionado no puede superar el 50 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida.

SECCIÓN 2ª. MEDIDAS SANCIONADORAS

Artículo 93. ***Inhabilitación de los infractores.***

1. A los autores de infracciones graves y muy graves, que hayan causado perjuicio a la Administración o a los usuarios, se les podrán imponer además medidas de inhabilitación para la construcción de viviendas protegidas y para realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayuda o financiación pública, ya sea en calidad de promotores, constructores, redactores de proyectos, facultativos o colaboraciones técnicas.

2. La inhabilitación tendrá un plazo máximo de seis a diez años, según se trate de infracciones graves o muy graves, respectivamente, y afectará a todo el ámbito del Estado. El plazo computa desde la firmeza de la resolución administrativa o, en caso de haber sido recurrida en vía contenciosa, desde la notificación de la sentencia firme, al responsable de la infracción.

3. Si la inhabilitación recae sobre persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de administración y dirección que hubiesen autorizado o consentido, por acción u omisión, la infracción. Si la persona jurídica se extinguiese antes de cumplir el plazo de inhabilitación, ésta se extenderá a las empresas o sociedades inmobiliarias en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos directivos o participen de forma significativa en su capital social, por sí o por persona interpuesta.

4. Las administraciones competentes mantendrán un Registro de los promotores o agentes de la construcción inhabilitados para participar en las promociones de viviendas protegidas por los plazos señalados. Esta inhabilitación podrá hacerse valer en todo el territorio español. El órgano administrativo del que emane la resolución administrativa deberá remitir, de oficio y antes de 15 días, copia de esta a la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, y se registrará, cuando proceda a los efectos de esta ley, en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.

5. Dentro del proceso administrativo para imponer esta sanción, la administración competente informará al colegio profesional u organismo representativo.

6. Esta medida complementaria de inhabilitación es compatible con otras medidas, como la pérdida de las ayudas económicas y financieras recibidas, con la consiguiente devolución, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y acceso a las viviendas, o con la resolución de contratos sobre viviendas de promoción pública o su expropiación.

7. Puede levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores voluntariamente reparen la infracción objeto de la resolución sancionadora, restaurando el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 94. ***Suspensión de los infractores en los registros de homologación de agentes inmobiliarios.***

1. Los inscritos en registros de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda, o de agencias de fomento del alquiler u otra entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de la normativa en materia de vivienda, que sean sancionados como responsables de la comisión de una infracción muy grave o grave, causarán baja en dicho registro por el tiempo que dure la inhabilitación.

2. La resolución sancionadora firme que suponga la suspensión de la inscripción en los registros de homologación será pública y comunicada al colegio profesional u organismo representativo.

3. Puede levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores voluntariamente reparen la infracción objeto de la resolución sancionadora, restaurando el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 95. ***Criterios para la graduación de las sanciones.***

1. En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ley debe guardarse una proporcional adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Deben tenerse en cuenta especialmente los siguientes criterios:

a) Si hay intencionalidad o negligencia del interesado.

b) La naturaleza, cuantía o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas, o concurrencia de daños ocasionados a terceros, así como el coste de la reparación y la viabilidad que tenga, siendo de especial gravedad aquellas actuaciones que conduzcan a la desprotección de los derechos constitucionales de los perjudicados.

c) La existencia de reiteración. Se entenderá por reincidencia la comisión dentro del plazo de dos años de otra infracción, de la misma o distinta naturaleza, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial, o bien se hayan incoado varios expedientes sancionadores de la misma naturaleza y gravedad en un plazo inferior a un año.

d) La trascendencia de la infracción en cuanto a la afectación de elementos estructurales o de seguridad y salubridad del edificio, y la salud de sus usuarios.

e) Los beneficios económicos obtenidos por el obligado como consecuencia de la infracción, o el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros.

f) La repercusión social de los hechos.

g) La generalización de la infracción.

h) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

i) La situación de predominio del infractor en el mercado.

j) El número total de viviendas deshabitadas, si procede, considerándose agravante para el nivel máximo a partir de la quinta.

k) La conducta observada por el infractor en orden al cumplimiento de las disposiciones legales. Entre otras circunstancias que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la gradación, se considerará circunstancia agravante la obstrucción de la función inspectora, y circunstancia atenuante el cese de la conducta infractora de manera voluntaria después de la inspección o advertencia oportuna, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Las circunstancias previstas en este apartado podrán no tenerse en cuenta cuando su concurrencia sea exigida para la comisión de las conductas típicas.

Artículo 96. ***Cuantía de las sanciones.***

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 90.001 a 900.000 euros.

2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001 a 90.000 euros.

3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 a 9.000 euros.

4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad de las sanciones establecido por el artículo precedente, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción.

5. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado a la cuantía equivalente al beneficio obtenido, hasta como máximo el duplo del mismo.

6. Las cuantías fijadas en los apartados del 1 al 4 pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

7. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 97. ***Destino de las multas impuestas.***

1. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador deben destinarse a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

2. Los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de los consumidores y usuarios, impuestas por la vulneración de los preceptos de la presente ley, deben destinarse íntegramente a actuaciones de defensa de los consumidores y usuarios.

Artículo 98. ***Publicidad de las medidas administrativas.***

1. Las medidas administrativas, que sean adoptadas de conformidad con lo establecido por el presente capítulo, podrán ser objeto de anotación en el libro del edificio.

2. Las resoluciones administrativas , que impliquen la suspensión o la ejecución subsidiaria de las obras, podrán ser anotadas en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción de la finca, a efectos de publicidad y por un plazo de cuatro años.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones

Artículo 99. ***Infracciones.***

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, en la normativa autonómica o local, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 100. ***Infracciones muy graves.***

1.- Son infracciones muy graves en materia de calidad del parque inmobiliario :

a) Incumplir el deber legal de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 3.2 de la presente Ley, en el artículo 21.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás legislación urbanística o de la edificación competente, si supone un riesgo para la seguridad de las personas, o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa de acuerdo con lo señalado en el artículo 2 d) de esta Ley, todo ello habiéndose de llevar a cabo estas actuaciones en los plazos señalados en los informes cuando sean de carácter inmediato o urgente, o un incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación tras haber recibido una subvención o ayuda de acuerdo a lo previsto en el artículo 51 de la presente Ley.
b) Incumplir la normativa en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.

c) No dar efectiva habitación a la vivienda durante dos años siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica o gran tenedor, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.
d) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplan las condiciones básicas de calidad relativas a la seguridad.
e) Transmitir, alquilar o ceder el uso como viviendas de inmuebles que no puedan obtener la pertinente cédula de habitabilidad.
f) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación
g) Ser promotor y responsable de la sobreocupación de una vivienda que ponga en riesgo la seguridad de las personas.
h) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas, así como incumplir normativas referidas al uso inadecuado de una vivienda, el anexo, el local, o el alojamiento.
i) Dedicar un alojamiento turístico a uso como vivienda, salvo en la modalidad de turismo rural
j) Falsear documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas, o bien para la obtención de medidas de fomento previstas legal o reglamentariamente.

2. Son infracciones muy graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) La realización de una oferta, promoción, documentación pre-contractual en general o publicidad dirigidas a la venta, arrendamiento de viviendas, o cesión de uso temporal de las mismas admitida por ley, que no se ajusten a los principios de veracidad y transparencia, de modo que oculten datos fundamentales de los inmuebles a los que se refieren o induzcan o puedan inducir a los destinatarios a error con respecto a la repercusión económica del contrato.
b) El que las entidades financieras no apliquen los criterios estipulados al respecto por el Banco de España en sus informes, así como los informes de organismos de la Unión Europea, y ello en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley.
c) Toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en su aspecto material, personal o social, y con la finalidad última de forzarlo a adoptar una decisión no querida sobre el derecho que le ampara a ocupar y detentar la posesión de la vivienda. Entre otras posibles actuaciones de acoso inmobiliario tipificables y sancionables contra el disfrute pacífico de la vivienda, se encuentran la interrupción maliciosa de los suministros básicos del hogar, provocar pérdida de habitabilidad de la vivienda, causar daños y dolo, o el hostigamiento frente a los lugares habituales del morador. A los efectos de esta ley el acoso inmobiliario constituye discriminación y abuso, sin óbice de que adicionalmente pudiera constituir delito penal de coacciones, trato degradante o atentado contra la integridad moral. La negativa injustificada de los propietarios o arrendadores a cobrar la renta arrendaticia será indicio manifiesto de acoso inmobiliario.

d) Incluir en los contratos de compraventa, préstamo hipotecario, fianza, aval, alquiler, o cualquier forma o modalidad de tenencia de uso temporal admitido por ley, remisiones a condiciones generales o condiciones no pactadas o informadas de forma previa a la firma del contrato, de forma que no se permita al adherente la posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de formalizar el contrato, salvo que se trate de una remisión específica, precisa, concreta y detallada a textos legales o reglamentarios.
e) Incluir cláusulas que tengan la consideración de abusivas, de acuerdo con la legislación vigente, en los contratos de compraventa, préstamos hipotecarios, fianza, aval, alquiler, o cualquier forma o modalidad de tenencia de uso temporal admitido por ley. Igualmente, incluir en los contratos cláusulas o realizar prácticas,que excluyan o limiten los derechos de las personas consumidoras.

3. Son infracciones muy graves en materia de contención de rentas:

a) El no facilitar por escrito a las persona interesadas en un alquiler de vivienda, en áreas declaradas de mercado tensionado, información detallada sobre el precio de referencia establecido a partir del índice oficial de referencia de precios de alquiler elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o, en su defecto, por el que publique el órgano competente de la Comunidad Autónoma u otra Administración con competencias en materia de vivienda, así como sobre la renta correspondiente al último contrato de arrendamiento vigente en aquella vivienda, actualizada conforme a los criterios previstos en la normativa de arrendamientos urbanos.
b) El no hacer constancia explícita, en los contratos de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado, el índice oficial de precios de referencia aplicable así como la renta que resulte de su aplicación a la vivienda arrendada o, si fuese el caso, la renta del último contrato.
c) El aplicar, en los contratos de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado, una renta que supere en más de un 10% los límites establecidos en el art. 27 de la presente Ley.

4.- Son infracciones muy graves en materia de pobreza energética y garantía de suministros :

a) Distribuir, suministrar o comercializar definitivamente los servicios de las compañías suministradoras de agua, gas y electricidad, e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación, en los casos de primera ocupación, de la cédula de habitabilidad correspondiente de primera ocupación.
b) Incumplimiento por las empresas suministradoras del deber de informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.
c) Incumplimiento por las empresas suministradoras de su obligación de fomentar y organizar campañas comunicativas informando a los consumidores de cómo pueden obtener la tarifa social o el precio mínimo por los servicios.

5. Son infracciones muy graves en materia de alquiler social obligatorio:

a) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos que la presente ley lo requiere.
b) Incumplir los requisitos establecidos por la definición del alquiler social de la presente ley en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social.
c) Condicionar la oferta de alquiler.

6. Constituirá infracción muy grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción grave.

Artículo 101. ***Infracciones graves.***

1.- Son infracciones graves en materia de calidad del parque inmobiliario :

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 3.2 de la presente Ley y en el artículo 21.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si supone una afectación de las condiciones de habitabilidad de los edificios, no incidiendo en la seguridad del edificio o de las viviendas, ni de las personas.
b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplan las condiciones de habitabilidad relativas a la seguridad
c) Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro ó insalubridad
d) Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de la calidad de la edificación, ó de entidad de control de la calidad de la edificación,con incumplimiento de las condiciones básicas exigidas por la legislación básica estatal que resulte aplicable
e) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento administrativo de derechos económicos, de protección, de habitabilidad,ó de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por lo facultativos técnicos, promotores, constructores ó cualquier otra persona física ó jurídica para obtener un acto de la Administración Pública competente , favorable a los infractores ó a terceros, contrario a la normativa técnica ó a cualquiera otra aplicable
f) El incumplimiento del principio de precaución.
g) Anunciar o comercializar en régimen de venta, alquiler, o cualquier otro régimen de cesión de uso ó de tenencia temporal admitida legalmente, espacios para destinarlos a habitáculos sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad
h) No disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio cuando sea exigible legalmente.
i) No disponer del Libro del edificio.
j) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar las viviendas desocupadas de que dispongan en el plazo establecido, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no acompañar la documentación exigida por la normativa para la comunicación de viviendas desocupadas.

2. Son infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Anunciar o comercializar en régimen de venta, alquiler, o cualquier otro régimen de cesión de uso ó de tenencia temporal admitida legalmente, espacios para destinarlos a habitáculos sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad.
b) Incumplir la obligación por parte de los agentes inmobiliarios de suscribir la nota de encargo entre los profesionales y los usuarios de los servicios, de acuerdo con los requisitos establecidos reglamentariamente.
c) Realizar la actividad de agente inmobiliario sin haber presentado al usuario la correspondiente declaración responsable de cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.
d) La reiteración, una vez advertida la infracción, en la negativa a suministrar datos a la Administración Pública competente en la materia, o cualquier actuación que obstruya las funciones de información, control e inspección de la Administración. A estos efectos se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos con información inexacta, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección, o en la constatación, calificación y graduación de la infracción.
e) Incluir en los contratos un formato, tamaño de letra o contraste que no facilite su lectura y comprensión o que incumpla la normativa específica aplicable.

3.- . Son infracciones graves en materia de contención de rentas:

a) En los contratos de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado, aplicar una renta que supere en más de un 8% los límites establecidos en el artículo 27 de la presente Ley.

4. Son infracciones graves en materia de alquiler social:

a) No ofrecer el realojamiento que determina esta ley así como las leyes de protección del derecho a vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, u ofrecerlo incumpliendo las condiciones establecidas por la ley.
b) Presentar datos falsos con respecto al importe de la renta, la fecha del contrato o su extinción, o con respecto a los requisitos que para acceder al régimen voluntario de depósito convenido de fianzas se fijen reglamentariamente.
c) El impago por parte de los grandes tenedores de los gastos de la comunidad de propietarios sometidas a régimen de propiedad horizontal.
d) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la autoridad administrativa competente en la materia cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no acompañar la comunicación con la documentación exigida por la normativa para comunicar los cambios de situación de las viviendas inscritas.

6. Constituirá infracción grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción leve.

Artículo 102. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) No facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos de construcción suministrados, así como las correspondientes garantías de calidad, para incluirlas en la documentación de la obra ejecutada.
b) Negar información a los ocupantes sobre el estado de la vivienda y la forma de utilizarla y mantenerla, en los casos en que los propietarios quieran cumplir el deber de conservación en un inmueble ocupado.

2. Son infracciones leves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones o los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, si el incumplimiento no causa ningún perjuicio económico o este es inferior a 6.000 euros.
b) Incumplir la obligación de formalizar de forma correcta y completa el libro del edificio.
c) No colaborar en las labores de inspección y control de las Administraciones Públicas sin llegar a impedirlas u obstaculizarlas.

4. Son infracciones leves en materia de contención de rentas:

a) En los contratos de alquiler de vivienda en áreas declaradas de mercado tensionado, aplicar una renta que supere en más de un 4% los límites establecidos en el artículo 27 de la presente Ley.

Artículo 103. ***Responsabilidad de las infracciones.***

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley y por las normas que la desarrollan las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

5. En materia de pobreza energética y garantía de suministros: Serán responsables solidarias de las infracciones previstas en la presente Ley, tanto las empresas suministradoras como las distribuidoras.

Artículo 104. ***Responsabilidad patrimonial de la administración pública***

Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de todo tipo de lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, a consecuencia del incumplimiento o de la infracción contra esta ley por parte de las administraciones y servicios públicos, incluso cuando las administraciones públicas actúen a través de entidades de derecho privado.

Sin perjuicio de los procesos judiciales oportunos, cabrá aplicar aquí la denuncia regulada en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y los principios de responsabilidad e indemnización de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, con la excepción de que el derecho a reclamar prescribirá a los cinco años y no en el plazo de un año, desde que se manifieste su efecto lesivo.

La indemnización económica podrá sustituirse por una compensación en especie cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado.

CAPÍTULO III

Prescripciones y caducidad

Artículo 105. ***Prescripción de las infracciones.***

1. Las infracciones muy graves prescriben a los 4 años; las infracciones graves a los 3 años; y las leves a los 2 años. Dichos plazos comienzan a contar desde el día en que se produzca la infracción o, en su caso, desde que cese la conducta infractora.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine.

b) Si los inculpados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 106. ***Prescripción de las sanciones.***

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de 4 años para las muy graves, de 3 años para las graves y de 2 años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa es firme.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine.
b) Si los sancionados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

CAPÍTULO IV

Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 107. ***Administraciones competentes.***

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Comunidad Autonóma, a través de los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer con carácter general las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, de conformidad con la normativa autonómica que sea aplicable. Supletoriamente se aplicará el procedimiento de naturaleza sancionadora previsto en la Ley 39/ 2.015, 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en todo caso, los principios de la potestad sancionadora contenidos en el Capítulo III, Título Preliminar, de la Ley 40 /2015, 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público, así como también será aplicable, de forma supletoria, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1 /2007, de 16 de Noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones

2. Con independencia de la Administración competente, las sanciones que supongan la inhabilitación de los infractores deben ser comunicadas al departamento competente en materia de vivienda, el cual debe mantener actualizado un registro oficial a tal efecto.

3. En el ejercicio de la competencia sancionadora, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo dichas competencias, el departamento competente puede asumir su ejercicio.

4. La inactividad sancionadora de un ente local también puede dar lugar a que se subrogue el departamento competente en materia de vivienda o de consumo, en función de la naturaleza de la sanción.

5. Las administraciones públicas y las entidades del sector público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de datos y documentación relativos a rentas de alquiler de viviendas, tienen la obligación de cederlas a requerimiento de la administración competente para el ejercicio de las tareas del régimen de control y sanción que establece el Título IV de la presente Ley en materia de contención de rentas.

Artículo 108. ***Órganos competentes.***

1. Los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) El Gobierno, si la multa propuesta supera los 500.000 euros.
b) El consejero o consejera competente en la materia, y los municipios con más de 100.000 habitantes, si la multa supera los 250.000 euros y no supera los 500.000 euros, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.
c) El director o directora general competente en la materia, y los municipios de más de 5.000 habitantes, si la multa supera los 25.000 euros y no supera los 250.000 euros.
d) El jefe o jefa del servicio competente en la materia, y los municipios de hasta 5.000 habitantes, si se trata de multas de un importe no superior a 25.000 euros.

2. El órgano municipal competente para imponer las sanciones debe ser el que determine la legislación de régimen local. Los expedientes sancionadores tramitados por los entes locales cuya resolución, por razón de la cuantía de la sanción, corresponda a un órgano de la Comunidad Autónoma deben ser enviados a éste una vez instruidos, con la propuesta de la sanción de que se trate. La resolución que finalmente se dicte puede aceptar íntegramente los términos de la propuesta o bien apartarse de ellos, previa audiencia, en este último caso, al ayuntamiento afectado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. ***Registros.***

Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.
b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10% del índice de precio de referencia.

Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca.

Disposición Adicional Segunda. ***Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.***

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

"b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.

Dos. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

"a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad."

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

"2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados

obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes :

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iiii. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca."

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

"e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello."

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

"f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido

notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente."

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

"El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario."

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

"Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial."

Disposición Adicional Tercera. *Censo público de vivienda vacía*

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

“1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior.”

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

“4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos.”

Disposición Adicional Cuarta. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley

Conforme al art.105, b C.E y a los arts. 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19 / 2.013, 9 Diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios ó en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. *Moratoria de lanzamientos.*

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.

Disposición Transitoria Segunda. ***Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).***

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta la Ley 11/2009.

Disposición Transitoria Tercera. ***Índices oficiales de referencia de precios del alquiler.***

Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.

Disposición Transitoria Cuarta. ***Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.***

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aún no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.

Disposición Transitoria Quinta. ***Registro público de vivienda vacía***

En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual.

Disposición Transitoria Sexta. ***Régimen de contención de rentas en áreas urbanas con mercado tensionado en contratos de arrendamiento anteriores***

Los arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de entrada en vigor de la presente Ley cuyas rentas estén por encima del precio de referencia, deberán ajustarse obligatoriamente al índice de referencia correspondiente en el momento de iniciarse la nueva prórroga. Para que ello se de aplicación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) que recaigan sobre un inmueble situado en una zona que se haya declarado como zona de mercado residencial tensionado y
b) que el contrato se encuentre en tácita reconducción.

Disposición Transitoria Séptima. ***Información pública periódica.***

A partir de la entrada en vigor de la presente ley, el Ministerio de Vivienda publicará de forma anual los siguientes datos según Comunidades Autónomas:

a) La situación actual de emergencia habitacional que viene determinada por los registros de demandantes de vivienda de las diferentes Comunidades Autónomas, con indicación de aquellos que afecten a personas de hasta 35 años;
b) Los procedimientos judiciales con riesgo de pérdida de la vivienda habitual efectivamente iniciados;

c) Los recursos de que se dispone a nivel estatal para hacer frente a la situación de emergencia habitacional.

Disposición Transitoria Octava. ***Desarrollo y puesta en marcha de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 5/2017 para la recuperación de la vivienda habitual ejecutada a deudores hipotecarios contemplados en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.***

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley se desarrollará y pondrá en marcha lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 5/2017, cuyo desarrollo contemplará necesariamente, entre otras vías, una acción preferente de recompra de la vivienda por parte del consumidor o la constitución de un derecho de usufructo a favor del mismo sobre la vivienda.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición Derogatoria Primera. ***Responsabilidad limitada.***

Queda derogado el apartado 2 del artículo 579 LEC, una vez se ha modificado el primer apartado del mismo artículo en la presente ley.

Disposición Derogatoria Segunda. ***Régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y de sus socios.***

Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Disposición Derogatoria Tercera. ***Registros.***

Queda derogado el artículo tercero del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler de la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera. ***Título competencial.***

La presente Ley se dicta al amparo de lo dispuesto en los artículos 149.1.1ª, 149.1.5ª, 149.1.6ª, 149.1.8ª, 149.1.11ª, 149.1.13ª, 149.1.14ª, 149.1.18ª, 149.1.23ª y 149.1.31ª de la Constitución Española, que atribuye competencia exclusiva al Estado para la regulación básica y prevalente de diversas materias, sin perjuicio de la conservación, mejora y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, existentes por lo menos en Cataluña, País Vasco, Navarra, Galicia, Aragón e Islas Baleares, donde la presente ley será de aplicación supletoria. Y subsidiariamente de la supletoriedad del derecho estatal ante posibles vacíos normativos o competencias no asumidas, que también recoge el artículo 149.3 de la Constitución Española.

Así como el cumplimiento de deberes constitucionales como facilitar la participación ciudadana en los asuntos públicos y su garantía de audiencia, así como, de acuerdo con el interés general, incidir en promover y hacer efectivo el derecho humano a una vivienda digna y adecuada que enlaza con otros derechos constitucionales, dentro de una Estado democrático y social de Derecho, respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Disposición Final Segunda. ***Entrada en vigor.***

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».