



ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

A la Mesa de la Comisión del Grupo técnico de la Iniciativa por la Ley de Vivienda, y al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes enmiendas al proyecto de ley presentado por el Gobierno.

En Madrid, a 18 de diciembre de 2021

ENMIENDA N° 1

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley Vivienda

En el **apartado 1 del artículo 1**, añadir: “el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible”.

JUSTIFICACION

El derecho a la vivienda entendido como un derecho fundamental para quedar íntegramente garantizado en la ley debe asegurar que el precio de la vivienda es asequible, de otro modo un segmento importante de la población nuevamente quedará totalmente desprotegida.

ENMIENDA N° 2

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa ley de Vivienda

En el **apartado 4 del artículo 1**, introducir: “reforzar la protección del acceso a la información clara y comprensible, las garantías y las responsabilidades en cualesquiera operaciones financieras destinadas a la compra y arrendamiento de vivienda”.

JUSTIFICACION

La información clara y comprensible al ciudadano en relación con las operaciones financieras e implicaciones y consecuencias de las mismas en relación con la vivienda que adquieren o alquilan es coherente con la reiterada jurisprudencia de los Tribunales y la normativa comunitaria.

ENMIENDA Nº 3

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

En el apartado 1 del artículo 1, añadir: “...los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por España** relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho **efectivo** a acceder a una vivienda digna, adecuada **y asequible**”.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la terminología utilizada en otros pasajes del texto del proyecto legislativo así como del Preámbulo; el término “efectivo” se justifica si se quiere otorgar al derecho a acceder a una vivienda el carácter efectivo ante TODOS LOS PODERES PÚBLICOS, y no meramente retórico. En cuanto al término “asequible” ya está suficientemente explicitado tanto en el punto anterior como en el siguiente.

ENMIENDA Nº 4

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

En el apartado 2 del artículo 1, añadir: “Con objeto de asegurar el **efectivo** ejercicio...”.

Al final del apartado 2 del artículo 1 añadir:” ...en el ámbito de sus respectivas competencias; **y también el de proceder, llegado el caso, a las medidas oportunas y a las sanciones pertinentes para quienes resulten ser los responsables por el incumplimiento de la función social de la vivienda**”.

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al término efectivo ya está justificado en la enmienda precedente. En cuanto al añadido de la frase que proponemos en esta Enmienda lo es por coherencia entre los enunciados de Disposiciones generales sobre “el Objeto de la Ley”, con lo que más adelante en el artículo 7 se expone y desarrolla acerca de “Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda”. En definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es, su función social, comporte para su /s responsable /s las debidas y oportunas consecuencias legales.

ENMIENDA Nº 5

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

En el apartado a) del artículo 2, nuevamente incluir: “la efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada **y asequible**, de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso el régimen básico mínimo determinado por esta Ley”.

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible junto con digna y adecuada viene impuesta por la

consideración del derecho a la vivienda como un derecho humano y la necesidad de garantizar la protección de todos los ciudadanos en relación con el derecho a la vivienda.

ENMIENDA N° 6

FIRMANTE:

Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda

Artículo 2 apartado f), añadir al final de este apartado: "...a una vivienda en el mercado y que se concretarán en cada ejercicio presupuestario".

JUSTIFICACIÓN

Para otorgar a "la oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas" que se anuncia y enuncia mayores dotes de efectividad y materialización económica y financiera.

ENMIENDA N° 7

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

Enmienda de adición. En el **art.3 "Definiciones"** añadir un apartado, **letra m)**

"m) Personas en riesgo de exclusión residencial: estado en la que se encuentre cualquier persona o unidad familiar que no dispone de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen otra alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna."

JUSTIFICACION

Expresión que se utilizará en estas enmiendas más adelante, en el ámbito o materia de alquiler social, y que con ella queremos resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema no solo de vulnerabilidad y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

ENMIENDA N° 8

FIRMANTE:

Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda

TITULO II. Función social y régimen jurídico de la vivienda.

En relación al **artículo 7:**

Enmienda 8.1. En el apartado 1, añadir el término “asequible”, quedando redactado del siguiente modo:

“Los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible”.

Enmienda 8.2. Añadir el apartado 3, redactado del siguiente modo:

“antes de decretarse por la autoridad judicial un desalojo o desahucio de una persona de su vivienda habitual deberá activarse un juicio de proporcionalidad de la medida en cuestión, siendo adoptadas las medidas pertinentes al objeto de comprobar si se dan circunstancias de riesgo de exclusión residencial, sanitaria, social o económica, a tal efecto requiriendo a la administración pública competente en materia de vivienda la adopción de medidas que garanticen la alternativa habitacional digna, adecuada y asequible”.

Enmienda 8.3. Añadir un nuevo apartado 4 incluido dentro de estos “Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda”. Quedaría redactado así:

“4.- Se adoptarán, llegado el caso, las oportunas y convenientes medidas judiciales y/o administrativas que impidan la persistencia en el ejercicio antisocial de la función social del derecho a la vivienda”.

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible para realmente garantizar el derecho fundamental a la vivienda para todos los ciudadanos.

La adición del apartado 3 es coherente con los informes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión, y en coherencia con la propia ley, al garantizar la efectividad del derecho humano de la vivienda en estos supuestos.

La adición de un nuevo apartado 4 art. 7 quedaría justificada por coherencia normativa con lo ya enunciado en el añadido propuesto del objeto de la ley en artículo 1, apartado 2, y con lo que más adelante se propondrá en el artículo 11 del proyecto legislativo: en definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es su función social, comporte para su responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

ENMIENDA Nº 9

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

En el artículo 8 “Derechos del ciudadano en relación con la vivienda”, al apartado a) se añade: “Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, en los términos dispuestos por esta Ley, ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal”.

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al término “asequible” ya se han hecho múltiples referencias a su justificación y, respecto al añadido de la frase final, se justifica por acotar los términos de figuras jurídicas a los que pudiera acogerse el ciudadano en su derecho a obtener una vivienda digna, adecuada y asequible.

ENMIENDA Nº 10

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

En el artículo 8 “Derechos del ciudadano en relación con la vivienda” se añadiría una nueva letra b) que expresaría lo siguiente:

“A hacer uso y ejercicio efectivos, ante todos los poderes públicos y Juzgados y Tribunales competentes, de su derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, de acuerdo con la Constitución, los Instrumentos Internacionales ratificados por España, el Derecho Civil, la normativa urbanística y de esta Ley, planes, programas y reglamentos que se dicten en su desarrollo y ejecución”.

JUSTIFICACIÓN

Indudablemente, por coherencia normativa con todos los artículos anteriores y con el Preámbulo del Proyecto, junto con lo enmendado por el Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda, éste sin lugar a dudas ha de ser uno de los indudables derechos de un ciudadano en relación con la vivienda si, ciertamente, se quiere hacer efectivo y no una mera declaración retórica.

ENMIENDA Nº 11

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

Lógicamente, debido a la introducción de una nueva letra b) al artículo 8, ello conlleva **modificar las diferentes letras subsiguientes del reseñado artículo 8**, pero manteniendo, eso sí, la redacción del Anteproyecto legislativo.

ENMIENDA Nº 12

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

En el artículo 11, apartado 2, añadir al texto las siguientes palabras y frases:

“2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda **y también, si hubiere lugar, a la Administración de Justicia** la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, **procediendo** (suprimiendo la palabra **habilitando**) a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas **preventivas, cautelares y/o sancionadoras** prevea **tanto** la legislación de ordenación territorial **como** la urbanística, la de vivienda **y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio antisocial de la función social que comporta el derecho de propiedad a la**

vivienda”.

JUSTIFICACIÓN

Obtener mayor precisión y coherencia con los objetivos perseguidos por esta ley en cuanto a la plena efectividad y protección de la norma y sus postulados de reconocimiento de la función social de la vivienda, y en concreto en referencia al contenido del derecho de la propiedad de la vivienda, que es de lo que trata este artículo 11; y para lo cual los diferentes sectores de nuestro ordenamiento jurídico, también el Derecho civil, prevén las respuestas precisas que aquél ha de poner en marcha o reaccionar ante el supuesto de un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad de vivienda.

ENMIENDA Nº 13

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

En el apartado 1 del artículo 12, modificar: “...para promover el derecho de todos los ciudadanos ...” por “para **garantizar** el derecho de todos los ciudadanos”, y en el apartado 1, artículo 27, modificar “...para facilitar el acceso a una vivienda...” por “...para **garantizar** el acceso a una vivienda...”.

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que se elude asegurar la protección del derecho a la vivienda al utilizar las expresiones “promover el derecho” o “facilitar el acceso”. Con el uso de la expresión “garantizar”, los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2.

ENMIENDA Nº 14

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa ley Vivienda

En el artículo 12 apartado 5, añadir el siguiente párrafo al final del mismo: “...por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, **debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo**”.

JUSTIFICACIÓN

Se trataría de completar el precepto de manera congruente y complementaria, y de la forma más precisa posible, con lo que ya se preconiza en el añadido apartado 3 artículo 7 del que traería causa y, por tanto, es coherente también con los informes del Comité DESC de las Naciones Unidas en materia del Derecho Humano a una Vivienda digna y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo ante las que se advierta riesgo de exclusión.

ENMIENDA Nº 15

En el artículo 14, apartado 3, añadir al texto las siguientes palabras y frases:

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, **asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten, promoviendo** la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial **y garantizando** la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

JUSTIFICACIÓN

La situación de sinhogarismo constituye el grado más alto de exclusión residencial e incide gravemente, tal y como se recoge en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, en derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE), e incluso el derecho a la vida (Art. 15 CE).

En coherencia con ello, resulta un mínimo imprescindible garantizar en todo el territorio la protección inmediata frente a tan graves riesgos, mediante acceso directo a las soluciones habitacionales y recursos de alojamiento, para cualquier persona que se encuentre o caiga en esa situación.

ENMIENDA Nº 16

FIRMANTE:
Grupo Iniciativa Ley Vivienda

- **De eliminación parcial del Art. 15.1.c), desde “salvo en los casos.” hasta el final, quedando así:**
 - c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse.
- **De eliminación parcial del Art. 15.1.d) de la Ley del Gobierno, desde “salvo en los casos.” hasta el final, quedaría así:**
 - d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50 %.
- **De eliminación parcial del Art. 15.1.d), desde “salvo en los casos.” hasta el final, quedaría así:**
 - d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado

1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50 %.

JUSTIFICACIÓN:

Para concordarlo con el art. 20 que se propugna, y que se recoge en este documento de Enmiendas, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas, aprobado por R.D. legislativo 7 /2.015, 30 de octubre

ENMIENDA N° 17

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

En el artículo 15 apartado 1, añadir el epígrafe siguiente:

“f) Con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda en casos para los que deban aplicar medidas de solución habitacional, se incluyen los siguientes instrumentos jurídicos:

1º Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, especialmente vulnerable o 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 en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2º En caso de la no disponibilidad de una vivienda pública y adecuada, la ayuda podrá aplicarse en cualquier otra vivienda adecuada.

3º Esta solución habitacional se hace extensible para cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, especialmente vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

4º Las soluciones habitacionales en alojamientos residenciales temporales, deberán en todos los casos salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

5º Nadie vivirá en alojamientos de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una solución de vivienda permanente.

JUSTIFICACIÓN

No se hace mención a las soluciones habitacionales en este Proyecto, lo cual parece un descuido, teniendo en cuenta el Plan de vivienda 2022-2025.

Proponemos que se transponga a la Ley el art. 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022-2025 (art.

21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

ENMIENDA Nº 18

FIRMANTE: Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

Enmienda de supresión del contenido del art. 16.2 y su sustitución, con mismo ordinal, por este otro:

A. 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:

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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 del condominio.

E. 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 configurará 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.

F. 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.

G. 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 aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

H. 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.

I. Las notarías 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.

J. 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.

K. 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.

JUSTIFICACION

Sin duda esta nueva redacción detallada, y alternativa, viene justificada por la trascendencia que el propio Proyecto de Ley (art.27.1 c) otorga a los derechos de adquisición preferente como una herramienta esencial para integrar los parques públicos de vivienda.

Además, resulta trascendente su formulación ya que en el propio texto originario del art. 16.2 del proyecto legislativo determina que “ Las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior.....”, así como también , al respecto, el art. 16.1 in fine con lo cual, con esta , a nuestro modo de ver más completa y segura dicción, se precisa, concreta y se confiere de certeza jurídica a aquello que mandata el art.16.2 del Proyecto de Ley

Se regula en este nuevo contenido del artículo 16.2, que se propone como alternativa, los condicionantes y supuestos en los que las Administraciones Públicas, con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas, están habilitadas para el ejercicio del derecho preferente respecto a las mismas. También se desarrolla el funcionamiento entre las Comunidades Autónomas y las entidades Locales en diferentes supuestos.

También se expone que las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente al objeto de incrementar cada vez más el parque público y de evitar, justamente, su venta a terceros vaciándose las Administraciones Públicas de este recurso fundamental.

Y, por último, se establece en este nuevo y extenso contenido alternativo del art.16.2 los especiales deberes de colaboración con las Administración Pública de las entidades administrativas y funcionarias y funcionarios públicos en relación al derecho de tanteo y retracto, en concreto de las Notarías, Registro de la Propiedad y organismo público competente de Hacienda.

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

Enmienda de Adición modificando 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 16.1 in fine y 16.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda. El retracto de comuneros excluye el de colindantes.”

JUSTIFICACION

Esta enmienda de adición, que modifica sólo parte del texto del art. 1.524 del Código Civil, lo es simplemente para concordarlo, en lo que fuere de aplicación, al texto alternativo que se propugna al art. 16.2 del Proyecto de Ley reseñado en la Enmienda anterior.

ENMIENDA N° 20

FIRMANTE:
Grupo Técnico Iniciativa ley de Vivienda

Enmienda de Adición modificando 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 16.1 in fine y 16.2 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.”

JUSTIFICACION

Esta Enmienda de adición, que modifica parcialmente el texto del apartado 1 del art. 25 de la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se justifica para concordarlo, en lo que fuere de aplicación, con el texto alternativo que se propugna al art. 16.2 del Proyecto de Ley y, más en particular con la fórmula que hemos redactado, como alternativa, y contenida en art. 16.2 E).

ENMIENDA N° 21

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

Artículo 18 “Declaración de zonas de mercado residencial tensionado”:

17.1. Se modifica el apartado 2 d) según sigue:

“d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de al menos **cinco** años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las 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. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.”

JUSTIFICACIÓN

La duración de los periodos de regulación se encuentra desfasada de la duración mínima de los contratos. Tener mercados regulados por tres años cuando la duración de los contratos es de cinco años provocará inseguridad jurídica y disminuirá su escasa aplicación.

17.2. Se añade el apartado 2 e):

“e) 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.”

JUSTIFICACIÓN

Es necesario facilitar a las autoridades locales el poder declarar zonas tensionadas y poder actuar sobre el mercado de alquiler bajo su competencia.

17. Se modifica el apartado 3:

“3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse **cualquiera** las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos,

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos **dos puntos porcentuales** superior al porcentaje de crecimiento acumulado del

índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”

JUSTIFICACIÓN

El requisito de probar que el precio medio ha crecido más de cinco puntos por encima de la inflación en los últimos cinco años es excesivo. Si tenemos en cuenta el aumento acelerado del IPC (debido en parte al precio de la luz), la mayoría de ciudades y pueblos se quedarían sin poder regular. La redacción actual implica un doble castigo: en la factura de la luz y en la del alquiler.

ENMIENDA Nº 22

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De supresión y sustitución adicionando al punto 1 del artículo 25:

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.

LOS APARTADOS 2, 3, Y 4 DEL ART.25 DEL PROYECTO DE LEY SE MANTENDRÁ SU TEXTO, PERO CON ORDINALES CORRESPONDIENTES SEGÚN ESTA ENMIENDA: ESTO ES CONTINUARÍA CON ORDINALES CORRESPONDIENTES 4,5 Y 6 CON IDÉNTICO TEXTO QUE EN EL PROYECTO DE LEY.

JUSTIFICACION:

Es más coherente y clarificador, a nuestro entender, con la dicción de los arts. 20, apartado 3 art.24, y apartado c) art. 28, entre otros, del Proyecto de Ley, y sin que por tanto dé lugar a ningún tipo de confusión, ambivalencia o malinterpretación. En el marco de las competencias respectivas de las CCAA y del Estado, se establecen criterios mínimos generales en la realización de convenios de las CCAA: con quiénes, derechos y obligaciones, así como el fomento de la colaboración de las CCAA con Ayuntamiento para solicitar cesión de uso de viviendas. Al tratarse de un parque público de viviendas para procurar atención habitacional a personas y/ o familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial entendemos que es incompatible con afanes de beneficio especulativo mercantil

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De Adición: Un nuevo Artículo 26

Objetivo de solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial acreditada superior a la media del Estado 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.

JUSTIFICACIÓN

Al objeto de hacer efectivo el objetivo de 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, debe figurar y se creará un fondo económico específico plurianual de solidaridad urbana que deberán concretar los Planes de vivienda.

Por otra parte, este objetivo debería incorporarse en el preámbulo, en el apartado III entre *los objetivos perseguidos por esta Ley*.

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición – Nueva letra f) del punto 1 del artículo 27.

f) *La movilización de la 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.

6. Sin menoscabo de la regulación que establezca el reglamento que contiene la Disposición Transitoria XXX. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos, las entidades financieras podrán hacer la aportación correspondiente con sus viviendas vacías, en función de la aportación económica que deban realizar y de la valoración que se establezca a las mismas, de común acuerdo entre el Gobierno y las entidades financieras afectadas.

JUSTIFICACIÓN:

Estas medidas, junto a las que le anteceden recogidas en el artículo 27, son totalmente necesarias para ampliar el parque público de manera que pueda ofrecer respuesta mínimamente adecuada no sólo la demanda urgente de la emergencia habitacional, sino a la demanda de emancipación natural de la juventud y la originada por nuevos hogares. En definitiva, ampliar de manera significativa e inmediata el parque público a corto plazo que, como dice el preámbulo de la ley supone el 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan España -que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno- ; ello además de permitir un plan de choque con disponibilidad de viviendas a corto plazo que suponga avanzar en una situación actual inasumible para las administraciones-, sentar las bases para su ampliación a medio y largo plazo a través de las diferentes medidas que se recogen en la presente Ley.

Por otra parte, esta actuación directa sobre la vivienda pública permite hacer realidad el principio constitucional de la función social de la propiedad y estar en debida y exigible congruencia con el propio artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada y vacía de Proyecto de Ley del Gobierno.

ENMIENDA Nº 25

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De ADICIÓN al TÍTULO III. PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

También podría servir como enmienda de SUPRESIÓN del apartado d) art.28 Y CORRESPONDIENTE SUSTITUCIÓN POR:

(Artículo XX)

Uno. Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda.

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

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

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.

Dos. Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler

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.

JUSTIFICACIÓN:

Ante el nimio actual parque público actual -precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos- se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

La redacción del art. 28 apartado d) del Proyecto de Ley consideramos que, con la práctica experimentada en los últimos años, no deja de ser una herramienta que alienta o puede alentar la corrupción económica y política

ENMIENDA Nº 26

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

ENMIENDA DE ADICIÓN:

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.

ENMIENDA Nº 27

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley de Vivienda

ENMIENDA DE ADICIÓN

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 elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. 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.

iv. 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 cargada posterior 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 concorra 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 prorrogar 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.”

JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

ENMIENDA N° 28

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

Enmienda de Adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Tercera:

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 3 m) 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.

JUSTIFICACION:

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio o renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar.

Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA N° 29

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

Enmienda de Adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Cuarta:

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.

JUSTIFICACION

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

ENMIENDA Nº 30

Enmienda de Adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Quinta:

Medidas contra el sobreendeudamiento:

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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.”

Dos. Responsabilidad limitada

- A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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 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.”

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

1. 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 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.”

2. 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.”

Tres. 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 XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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.”

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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.”

Seis. Derecho de retracto sobre 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.”

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 satisficiera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación”.

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido

- A) Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la 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, dictándole 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”.

- B) 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 notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.”

Ocho. 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.

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria

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

1. 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."

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

"1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurren 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."

3. 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.”

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.”

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 La mejor postura que supere dicho valor.”

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.”

Diez. 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 XX 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 dificulta 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 o en riesgo de exclusión residencial. 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 XX 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 XX 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 XX 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 registrarán 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 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.”

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria

1. Las entidades que titulasen 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 legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Doce. 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.

Trece. 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.

JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un

procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.

Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no sólo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que de facto provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

2. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos “padres” avalistas.

3. Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no sólo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercido un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.
5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil, por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50% del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

ENMIENDA Nº 31

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

ENMIENDA DE ADICIÓN

Disposición Adicional Sexta. 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.”

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

ENMIENDA Nº 32

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

ENMIENDA DE ADICIÓN

Disposición Adicional Séptima- 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 o 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.

ENMIENDA N° 33

FIRMANTE:

Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda

El apartado Uno de la DF 1ª, de prórroga del contrato de alquiler, se modifica como sigue:

“La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

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.”

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas o unidades de convivencia de inquilinos. Por ello esta enmienda y la n° 17 plantean la prórroga automática de los contratos de alquiler. El redactado actual no brinda una mayor seguridad, propone medidas que resultan insuficientes y de aplicación escasa.

ENMIENDA N° 34

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

El punto 7 del apartado Dos DF1^a, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se suprime la siguiente frase:

“.....en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda...”

La redacción de este punto 7, quedaría de la siguiente forma:

“7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia”.

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del Proyecto resultará en que la mayoría de los inquilinos no verá una reducción en su alquiler. La mayoría de inquilinos vive en pisos cuyo propietario tiene menos de diez viviendas. Por ejemplo, en Barcelona, siete de cada diez inquilinos vive en un piso cuyo propietario tiene menos de diez viviendas, es decir, el 70% de los inquilinos no se podría beneficiar. En caso de municipios en donde haya menos grandes tenedores, los beneficiados por una eventual bajada serán aún menos. Además, el Proyecto deja fuera de bajar los alquileres a los propietarios que son personas físicas, independientemente de la cantidad de pisos. Es decir, un propietario con 20 pisos, que ha amasado fortunas gracias a la burbuja de alquiler en los últimos años, no deberá bajar ni un euro su alquiler por esta regulación.

ENMIENDA Nº 35

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

El apartado 3 de la DF1^a, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se modifica de la siguiente forma:

“**Tres.** Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:
“Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.”

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas.”

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del anteproyecto legislativo resultará en que la aplicación de las medidas se vea innecesariamente demorada, por ello la aplicación debe ser inmediata y en el caso de las comunidades autónomas que ya tenga índice de referencia éste podrá ser usado para la regulación.

ENMIENDA Nº 36

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De Adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

Disposición 1. La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, queda modificada como sigue:

El Artículo 25.2 de la LBRL queda redactado de la siguiente manera:

“2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

- a) Urbanismo y vivienda: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Cumplimiento de la función social de la vivienda, Promoción y gestión de la vivienda asequible y de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad social, ambiental y financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.”

Disposición 2

En el apartado 1 del artículo 18, modificar: “...Las **Comunidades Autónomas y Municipios** podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible permitir a los municipios y CCAA el declarar las zonas tensionadas y modificar la LBLR para evitar conflictos jurídicos.

ENMIENDA Nº 37

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

El apartado Uno de la DF 2ª, de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, se modifica, quedando como sigue:

“**Uno.** 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. “

JUSTIFICACIÓN

Los beneficios fiscales planteados constituyen otro problema sin brindar una solución. Estos beneficios, un aumento hasta el 90% en la bonificación de IRPF por alquileres si el precio del contrato baja más de un 5%, difícilmente resultan atractivos para los pequeños propietarios (dado que ya disfrutan de amplios beneficios), sino que sería una opción atractiva para aquellos que hacen del alquiler su actividad principal. Esto trae problemas, porque este aumento en las bonificaciones supone un enorme esfuerzo fiscal, financiado por todas, dirigido a aquellos hogares y empresas de rentas más altas. El diseño de la regulación entonces aquí parece fallar en a quién protege, difícilmente sean las grandes empresas y grandes propietarios de mayores ingresos los que ahora precisan de ayudas fiscales.

ENMIENDA N° 38

FIRMANTE

Grupo Técnico Iniciativa Ley Vivienda

De Eliminación de la Disposición Final cuarta “Modificación del texto refundido.....” y De Adición (nueva D.F. 4ª)

Disposición final cuarta. 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."

JUSTIFICACIÓN:

Se adecúa la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana a los preceptuado por esta Ley estableciendo criterios básico orientados al régimen de arrendamiento, como el destino de suelo rural a urbano sólo el estrictamente necesario, la reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural y urbano, atendiendo a la perspectiva de género y a los riesgos derivados del cambio climático; se establece una nueva excepcionalidad suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda, evitando que se destinen a la reducción de deuda comercial y financiera a los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo

ENMIENDA N° 39

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De Adición – Nueva Disposición final quinta

Disposición final quinta. 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.

ENMIENDA Nº 40

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley Vivienda

Enmiendas de adición: Nueva Disposición Final Sexta

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 LEC, 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 LEC, 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 LEC, 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 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 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial

4º En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 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.»

JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial rituaría el objetivo legal anteriormente subrayado:

Se impone a los grandes tenedores de vivienda, entidades financieras, bancos y entidades intermediarias la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para corresponsabilizar, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

Y, en otros supuestos, en los que sí proceda en todo caso el desalojo locativo de la persona o familia afectada, si ésta/s es/son probadamente vulnerable/s o en riesgo de exclusión residencial, que se les procure por la Administraciones Públicas competentes, las ayudas sociales, económicas, o de

alternativa habitacional que sean pertinentes.

ENMIENDA N° 41

Se modifican varios apartados de la DF 5ª “Modificación LEC”, que quedarían como sigue:

- 1. “Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

“4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación **exacta del día y hora** para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda...”.

- 2. “Dos. **Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 LEC y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedarían redactados como sigue:**

“1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1. 4º la notificación se hará a quien se halle habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, **y con fijación exacta del día y hora para el desalojo o lanzamiento**, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda”.

(Se suprime: “Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda”).

5. En los casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250, se remita, con suspensión del proceso, por la Letrada de la Administración de Justicia, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, oficio a los Colegios Oficiales de Abogados y Procuradores para que designen profesionales adscritos al Turno de Oficio que defiendan los derechos e intereses de los demandados de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos en ella establecidos en relación con la solicitud y concesión de este derecho.

6. ...sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas **hasta que se hayan tomado por éstas todas las medidas que sean necesarias , hasta el máximo de sus recursos disponibles, para lograr la plena y efectiva realización del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en favor y beneficio del hogar afectado, y fundamentalmente proveyendo de vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de proceso de desalojo, desahucio o lanzamiento.**

7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual , el juez deberá dar audiencia a aquéllas 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, 18.2, 39 y 47 de la Constitución 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 establecidos en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas, emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojos en España, incluyendo en su caso las medidas provisionales que se dicten por aquél órgano internacional durante su tramitación.

- **3. Se modifica el art. 549, por lo que el apartado quedaría redactado como sigue:**

“Tres. **Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549 LEC**, que quedarían redactados como sigue:

“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 hubiere fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el art. 440. 5 LEC.**

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta Ley.”

- **4. Se añade un nuevo apartado Quinto:**

“**Quinto. Se añade un nuevo apartado 5º al artículo 440 LEC** con la siguiente redacción:

En todos los casos de desahucio y en todos los Decretos y 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 exactas en los que tendrá lugar el mismo”.

- **5. Se añade un nuevo apartado Sexto:**

“**Sexto. Se modifica el artículo 675 LEC**, que quedaría redactado como sigue:

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

2. Si el inmueble estuviere 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 asistirlos 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”.

- **6. Se añade un nuevo apartado Séptimo:**

“Séptimo. Se modifica el apartado 1 del artículo 704 LEC, que quedaría redactado como sigue:

“1. Cuando el inmueble cuya posesión 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 por 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** “

JUSTIFICACIÓN

En su mayoría, estas modificaciones tratan de asegurar la fijación de día y hora de lanzamientos. Se trata de impedir por ley fechas indeterminadas y abiertas de lanzamientos y desahucios, abarcando el mayor número de situaciones posibles sobre este particular; de esta forma entendemos que se protege, hasta sus últimas consecuencias, el principio constitucional de seguridad jurídica (art. 9.3 C.E.) y la plena salvaguarda del Derecho Fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 C. E).

La modificación propuesta al apartado 1bis del art. 441 LEC (apartado Dos DF 5A), responde a que aún constatando y entendiendo que existen razonablemente actos procesales no susceptibles de recurso, a lo largo de la LEC, sin embargo, consideramos que ni la justicia material ni formal ha de consentir que incidentes que traen como resultado el desalojo de personas y que por tanto repercuten en un Derecho Humano (o en varios), máxime si se tratase de hogares o unidades con vivenciales en situación de vulnerabilidad o en riesgo de ello, puedan verse afectados radicalmente por una expresión tan contundente y absoluta de la normativa ritual y adjetiva: “contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno”.

Consideramos que esta expresión merece ser eliminada por ser contraria al art. 24.1 de la C.E. y por ello al Derecho Fundamental de la tutela judicial efectiva: “...en ningún caso pueda producirse indefensión”. Además, en protección contra los desalojos forzosos, el Dictamen DESC contra España 8.3 establece: “Para que el desalojo de personas sea compatible con el Pacto se requiere que la medida esté prevista por la ley, se realice como último recurso, y que las personas afectadas tengan previamente acceso a un recurso judicial efectivo en que se pueda determinar que la medida está debidamente justificada, por ejemplo, en el caso de que no exista un título legal de tenencia...” (E/C.12 /66 /D/37/ 2.018. Comunicación nº 37 /2.018 del 11 /10 /2.019).

En el mismo sentido la Recomendación general b) del Dictamen DESC invocado: “Asegurarse que las personas objeto de una orden de desalojo puedan objetar la decisión o apelarla para que las autoridades judiciales examinen la proporcionalidad entre el fin legítimo perseguido y la medida y sus consecuencias sobre las personas desalojadas, así como su compatibilidad con el Pacto, en todos los casos, incluyendo aquéllos de ocupación sin título legal”.

En relación a la modificación del apartado 5 del art. 441 que se hace en la DF 5ª apartado Dos, es necesario garantizar el derecho de defensa de los demandados en situaciones de especial vulnerabilidad con profesionales adscritos al Turno de Oficio y de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita.

En cuanto a la modificación del apartado 6 del art. 441 LEC (DF 5ª Dos), tiene su razón de ser en la coherencia expositiva con los postulados específicos contenidos en el Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37 / 2.018, de 11 /10 / 2.019:

“La protección contra los desalojos forzosos

8.1 ...Los Estados partes deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles

El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad

9.1 ...Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcionen otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda. El Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que pueden quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de entidades privadas, como el propietario del inmueble

9.2. La obligación de proveer una vivienda alternativa a los desalojados que la requieran implica que, conforme al artículo 2 párrafo 1 del Pacto, los Estados partes tomen todas las medidas necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para satisfacer este derecho. Los Estados partes pueden optar por políticas muy diversas para lograr ese propósito. Sin embargo, cualquier medida adoptada debe ser deliberada, concreta y orientada lo más claramente posible hacia el cumplimiento de este derecho, de la forma más expedita y eficaz posible. Las políticas de vivienda alternativa en el caso de desalojos deben ser proporcionales a la necesidad de las personas afectadas y la urgencia de la situación y deben respetar la dignidad de la persona...”.

Y en muy similares términos se pronuncia el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2.017 en su 61º período de Sesiones: Comunicación nº 5 / 2.015 (Recomendación General nº 21).

La modificación del apartado 7 del art. 441 LEC (DF 5ª Dos), responde a que a nuestro juicio así debiera entenderse un correcto, adecuado y preciso examen y evaluación de proporcionalidad por los juzgados y tribunales en materia de desalojos, desahucios y lanzamientos de vivienda, y por tanto su traslación a un texto legal tal como el presente del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, y todo ello conforme ha venido siendo emitido y formulado por los sucesivos Dictámenes del Comité DESC de N.U. referidos a asuntos tenidos lugar en España, como el E/C.12 /66 / D/27 /2.018, Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37 / 2.018, del 11 /10 /2.019, que entre otras muchas resoluciones reiteran idéntico criterio.

España ratificó el pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), y con ello se obligó (según sus artículos 2 y 29.2) a adoptar medidas hasta el máximo de los recursos de que disponga para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados la plena efectividad de los derechos reconocidos en el Pacto, y en concreto: “Se reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluido vivienda adecuada, y a una mejora continua en las condiciones de existencia” (artículo 11).

Los desalojos forzosos son *prima facie* incompatibles con el Pacto y sólo podrían justificarse en las medidas más excepcionales, y las autoridades competentes deberán garantizar que se lleven a cabo con arreglo a una legislación compatible con el Pacto y en observancia de los principios generales de razonabilidad y proporcionalidad entre el objetivo legítimo del desalojo y las consecuencias de éste sobre las personas desalojadas.

En idéntico sentido el Dictamen contra España aprobado el 20 de Junio del 2.017, en su 61ª Período de Sesiones (Comunicación nº 5 /2.015): Recomendaciones Generales nº 21:

“Retomamos Comunicación 37 /2.018, del 11 /10/2.019, Dictamen adoptado por Comité DESC:

11.5 ...En efecto, el Juzgado no hizo un balance entre los beneficios de la medida en ese momento, en este caso, la protección del derecho a la propiedad de la entidad titular del inmueble, y las consecuencias que esta medida podría tener sobre los derechos de las personas desalojadas. El análisis de la proporcionalidad de un desalojo, por tanto, no sólo implica el examen de las consecuencias de la medida sobre las personas desalojadas, sino también la necesidad del propietario de recuperar la posesión de la propiedad. Será inevitable distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda ó para que les brinde su renta vital, y propiedades de entidades financieras, como es el caso actual. Encontrar que un desalojo no es una medida razonable en un momento concreto no significa necesariamente que no se pueda emitir una orden de desalojo contra los ocupantes. No obstante, los principios de razonabilidad y proporcionalidad pueden requerir que la orden de desalojo se suspenda o posponga para evitar

exponer a las personas desalojadas a situaciones de indigencia u violaciones de otros derechos contenidos en el Pacto.”

ENMIENDA Nº 42

FIRMANTE
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

En el apartado Cuarto de la DF 5ª, añadir la despenalización del apartado segundo del art. 245 CP en relación con la ocupación sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyen morada, propiedad de grandes tenedores, fondos de inversión o personas jurídicas.

JUSTIFICACIÓN

La línea jurisprudencial mantenida por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares aplicando el principio de intervención mínima del derecho penal, y remitiendo a la discusión ante la jurisdicción civil de las ocupaciones no violentas de inmuebles, viviendas o edificios ajenos, desocupados, propiedad de entidades financieras y personas jurídicas.

ENMIENDA Nº 43

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“Incentivos fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Uno. 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.

Dos. 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 la Ley 11/2009”.

JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutaban, así como asimilarlas al régimen fiscal general.

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

DE Adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“Duración del contrato de alquiler.

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 ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

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

Tres. 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.”

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas. Por ello esta enmienda plantea mayor duración a los contratos y la posibilidad de renovación automática del mismo a no ser que el propietario tenga necesidad familiar de hacer uso de la vivienda.

ENMIENDA N° 45

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“El 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.”

JUSTIFICACIÓN

Es necesario limitar el impacto de las viviendas de uso turístico.

ENMIENDA N° 46

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“El 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 registrarán 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. “

JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

ENMIENDA N° 47

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

“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. “

JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

ENMIENDA N° 48

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“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

conllevarse 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. “

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA Nº 49

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

“La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el **Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

“ Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.
“

JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. En la propia Ley se justificaba en base a que “La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda». Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios.

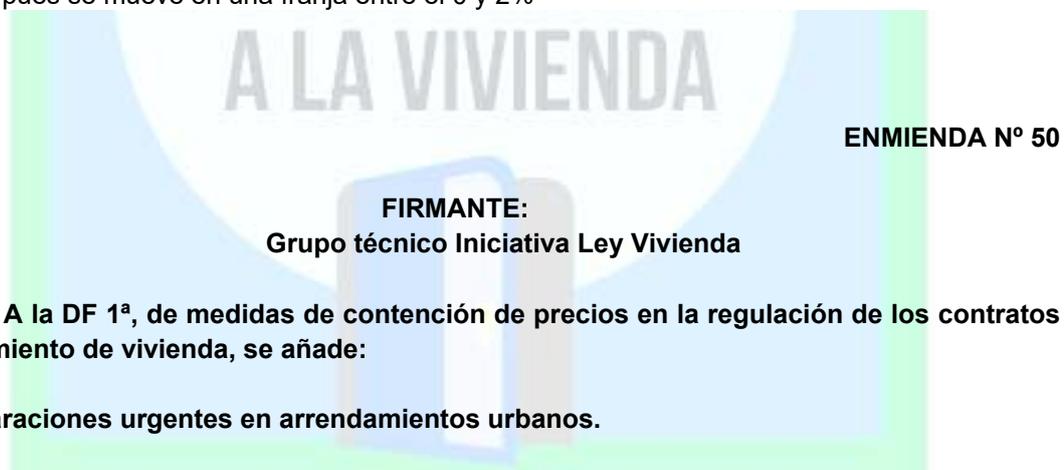
Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, donde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de las dificultades de las familias para llegar a final de mes.

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6%. (mes de enero un 6'7%). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aún más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma.

A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona Euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aún tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno.

Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%



De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

“La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

“3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias”.

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

ENMIENDA N° 51

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:
Uno. El artículo 11.2 queda redactado en los siguientes términos:

“Los modelos de contratos de arrendamiento de los grandes tenedores de vivienda en arrendamiento, entendiéndose como tales a los titulares arrendadores de más de 8 viviendas, deberán ser depositados obligatoriamente por éstos en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización.”

JUSTIFICACIÓN

Es necesario dar mayor transparencia y tener mayor control sobre los contratos de alquiler propuestos por los grandes tenedores.

ENMIENDA N° 52

FIRMANTE:
Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“De 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.”

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

ENMIENDA N° 53

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: A la DF 1ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

“De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:
Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

3. Así como, cuando se trate de condiciones de contratación relacionadas con el arrendamiento de viviendas, las asociaciones sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines sociales la defensa del derecho a la vivienda y los intereses de las personas arrendatarias.”

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol que pueden jugar las organizaciones inquilinas en las condiciones de contratación.

ENMIENDA N° 54

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

Enmienda de Adición. Se añade un nuevo título a la ley. Título V. Suministros básicos

Título V

Suministros básicos

Artículo XX *Garantía de suministros.*

1. 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 en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX *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 social. Estos suministros se circunscribirán 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 circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

Artículo XX *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 XX Tarifa social

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares 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 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. Los hogares 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 hogar vulnerable persista.

Artículo XX 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 hogar y las personas que en él residen se encuentran en una de las situaciones 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.

Artículo XX 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 de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta 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 XX Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares 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 XX *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.

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes, sino que éstos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

ENMIENDA N° 55

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: Se propone añadir la disposición adicional sexta, régimen sancionador.

Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador

SECCIÓN 1ª. INSPECCIÓN Y MEDIDAS APLICABLES

Artículo xx. *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 xx. 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, les 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 xx. *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 xx. *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 xx. 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 xx. 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 xx. 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 xx. 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.

JUSTIFICACIÓN

La falta total de un régimen sancionatorio implica que no habrá consecuencias para quien no cumpla con la ley. Esto minará el efecto práctico que pueda tener.

ENMIENDA Nº 56

FIRMANTE:

Grupo Técnico Iniciativa Ley de Vivienda

De Adición: Se propone añadir una Disposición transitoria

Disposición transitoria Primera. Cambio a régimen de arrendamiento de las viviendas de calificación definitiva para la venta no adjudicadas a la fecha de publicación de esta Ley.

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.

JUSTIFICACIÓN:

Previsión correspondiente al tránsito de la antigua normativa a otra nueva, contemplando su adaptación a ésta.

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley de Vivienda

DE ADICIÓN

Disposición Transitoria Segunda 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.

JUSTIFICACIÓN

Esta moratoria es la manera más efectiva de que se empiecen a implantar las medidas que tiene que incorporar la Ley para evitar desahucios de familias vulnerables en manos de grandes tenedores, como el alquiler social obligatorio; y además las asegura también para aquellos procedimientos de desahucios ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: Disposición Transitoria Cuarta 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.”

JUSTIFICACIÓN

Existen comunidades autónomas que ya cuentan con medidas de contención de rentas. Es imprescindible reconocer la competencia de las autonomías en este punto y proteger las medidas tomadas hasta ahora. En el caso de Catalunya actualmente hay millones de familias inquilinas que disfrutaban de una regulación que les ha brindado seguridad y ha permitido reducir el peso que los alquileres tenían en el mes a mes. Por ello es fundamental que estas medidas continúen.

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: Disposición Transitoria Quinta. *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.

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que ésta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema.

ENMIENDA Nº 60

FIRMANTE:

Grupo técnico Iniciativa Ley Vivienda

De adición: Disposición Transitoria Sexta. *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.

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

