

LEY DE VIVIENDA DE LA PAH:

LEY DE EMERGENCIA HABITACIONAL

EN FAMILIAS VULNERABLES

EN EL ÁMBITO HABITACIONAL

Y DE LA POBREZA ENERGÉTICA

LEY DE VIVIENDA DE LA PAH: LEY DE EMERGENCIA HABITACIONAL EN FAMILIAS VULNERABLES EN EL ÁMBITO HABITACIONAL Y DE LA POBREZA ENERGÉTICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Función Social y Derecho Subjetivo.

Artículo 3. Principios rectores.

Artículo 4. Definiciones.

CAPÍTULO II. MEDIDAS PARA EVITAR DESAHUCIOS.

Artículo 5. Moratoria Lanzamientos.

Artículo 6. Juicio de proporcionalidad en casos de vivienda habitual.

Artículo 7. Obligación alquiler social de grandes tenedores.

Artículo 8. Régimen sancionador.

Artículo 9. Ayudas alquiler.

Artículo 10. Derecho a realojo adecuado.

CAPÍTULO III. MEDIDAS CONTRA EL SOBREENDEUDAMIENTO RELACIONADAS CON LA VIVIENDA.

Artículo 11. Dación en pago.

Artículo 12. Responsabilidad limitada.

Artículo 13. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Artículo 14. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores.

Artículo 15. De las cláusulas abusivas.

Artículo 16. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

CAPÍTULO IV. ALQUILER ASEQUIBLE

Artículo 17. Regulación arrendamientos urbanos.

Artículo 18. Modificaciones en el ámbito procesal.

CAPÍTULO V. MEDIDAS PARA AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL.

Artículo 19. Movilización de vivienda vacía mediante la cesión obligatoria.

Artículo 20. Incrementar el parque público de vivienda.

Artículo 21. Del suelo.

Artículo 22. Objetivo de solidaridad urbana.

Artículo 23. Límite de la renta de alquiler social.

Artículo 24. Recargo sobre el IBI en viviendas vacías con carácter estatal.

Artículo 25. Prohibición de venta del parque de viviendas público.

CAPÍTULO VI. SUMINISTROS BÁSICOS GARANTIZADOS.

Artículo 26. Garantía de suministros.

Artículo 27. Del sector eléctrico.

Artículo 28. Consumo Mínimo Vital.

Artículo 29. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos [SL1].

Artículo 30. Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

Artículo 31. Hogares vulnerables sin título habilitante.

Artículo 32. Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

Artículo 33. Infracciones y sanciones, modificación artículo 64 y 65 de la ley del sector eléctrico.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera.

Disposición adicional segunda.

Disposición adicional tercera.

Disposición adicional cuarta.

Disposición adicional quinta.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria primera.

Disposición derogatoria segunda.

Disposición derogatoria tercera.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Título competencial

Disposición final segunda. Desarrollo normativo

Disposición final tercera. Entrada en vigor

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

España es uno de los países europeos más afectados por la crisis económica. Desde el estallido de la crisis económica y de la burbuja inmobiliaria en 2007, la población española está sufriendo los severos impactos de la segunda tasa más alta de desempleo de la Unión Europea y del índice de pobreza más alto respecto a los países que la conforman. España es uno de los países europeos a los que más ha afectado la crisis económica. A ello hay que añadir los recortes presupuestarios, hecho que ha impactado profundamente en el ámbito social. Todo ello desencadenó en una situación de emergencia social de la que todavía perviven sus efectos y que ha sido especialmente grave en el ámbito de la vivienda.

En las últimas décadas, el crecimiento económico español ha estado estrechamente ligado a la construcción. La política urbanística se ha caracterizado por concebir la construcción de viviendas como fuentes de inversión antes que como bienes de uso vinculados a las necesidades residenciales de las personas. Entre 1997 y 2007, se edificaron 6,6 millones de viviendas, la misma cantidad que se construyó en Francia, Italia y Alemania juntas en el mismo período, y el estado español, con 25,2 millones de viviendas (según censo del INE), dispone hoy de uno de los ratios más altos de vivienda por habitante de la Unión Europea (UE).

A pesar del incremento de las viviendas disponibles y de la caída de los salarios, el precio de las viviendas llegó a triplicarse a inicios del siglo XXI. Para favorecer el crecimiento del mercado inmobiliario y financiero como motor económico, la política habitacional de los últimos 60 años ha promovido el acceso a la vivienda principalmente en régimen de propiedad privada. Así, a través de diversas fórmulas como la desgravación fiscal por la compra y el acceso generalizado al crédito, la propiedad privada se ha posicionado como el principal régimen de tenencia en detrimento de otras formas más accesibles. Paralelamente, la liberalización de la regulación del alquiler, que ofrecía una estabilidad y protección insuficiente a los inquilinos, así como un incremento exponencial de las rentas, ha derivado en un acceso al mercado de alquiler altamente restrictivo.

El estancamiento de los salarios, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda, la ausencia de viviendas de alquiler, unos tipos de interés en máximos históricos, así como una deficiente supervisión por parte del Banco de España, empujaron a decenas de miles de familias a endeudarse. Este endeudamiento de las familias respecto a las rentas disponibles ocupa los primeros puestos del ranking internacional. Así, el sobreendeudamiento de las clases medias y de los sectores más vulnerables se convirtió en una de las formas principales para acceder una vivienda. Todo ello acompañado de

prácticas que hasta el día de hoy han sido calificadas -cuanto menos- de abusivas, incluso por los tribunales.

A mayor abundamiento, la falta clamorosa de políticas públicas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía española ha favorecido la tendencia al sobreendeudamiento y al sobreesfuerzo económico para disponer de un hogar. España tiene un parque de viviendas públicas de alquiler prácticamente inexistentes: el porcentaje de viviendas de alquiler social no alcanza al 2% del total, cuando la media de la UE está entre el 15% y el 18%. Las ayudas al pago del alquiler son escasas y vinculadas a la disponibilidad presupuestaria, y las políticas públicas estatales de vivienda han renunciado a la introducción de medidas orientadas a luchar contra la desocupación e infrutilización injustificada de inmuebles, que es de un 14% del total de viviendas. Como consecuencia de todo ello, el Estado español presenta el porcentaje más elevado de viviendas vacías de Europa y de los más reducidos de vivienda social.

Las consecuencias del estallido de la crisis financiera global en 2007 se hicieron notar rápidamente en el territorio español con subidas de las tasas de interés, y la contracción del crédito internacional afectó gravemente al negocio inmobiliario, sector sobre el cual descansaba la creación de empleo. El aumento del paro en un contexto de sobreendeudamiento generalizado se tradujo en crecientes dificultades para hacer frente al pago de la vivienda. A partir de 2008 y hasta la actualidad la imposibilidad material de pagar el alquiler o la hipoteca se convertiría en un problema de primer orden para las familias.

En el ámbito legislativo, el Estado español tiene una normativa hipotecaria anómala en el panorama europeo, que sobreprotege a la parte acreedora frente a los prestatarios. Esta situación de desprotección del consumidor, denunciada por la UE mediante numerosas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, junto con modificaciones de la legislación en la ley de arrendamientos urbanos que agilizan los desahucios sin tener en consideración la situación económica o familiar de las personas afectadas y sin que existan medidas orientadas a promover un realojo adecuado que destina a miles de familias a contemplar la ocupación de la vivienda como única alternativa habitacional, ha derivado en la situación de emergencia habitacional que hoy seguimos padeciendo y es claramente insostenible.

El ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros, del deudor hipotecario como de sus avalistas, subsistiendo parte de la deuda contraída. La regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 60% del valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. Dicha situación es insostenible y

profundamente injusta. En aras de corregirla, la ley promueve la modificación de la legislación hipotecaria, introduciendo como norma general la Responsabilidad Limitada al bien hipotecado, frente a la actual responsabilidad ilimitada y universal. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), desde el 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2016, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 721.000 y el número de desahucios se sitúa en más de 515.000.

A la problemática de las ejecuciones y desahucios hipotecarios se añade la del alquiler, castigado por las consecutivas reformas de la LAU, que han consagrado la inestabilidad en el proyecto vital de las personas cada 3 años y la posibilidad de establecer subidas indiscriminadas de precio durante cada renovación contractual. La desprotección de los arrendadores se manifiesta también por unas ayudas al pago del alquiler concebidas como subvenciones discrecionales de difícil acceso y condicionadas por la disponibilidad presupuestaria. Por ende, justo durante los años más duros de crisis disminuyeron las partidas y se impidió el acceso a las ayudas por parte de nuevos demandantes. En definitiva, el problema del parque de alquiler privado no es de reducida dimensión sino su configuración como régimen inestable y sometido a procesos especulativos que, de nuevo, ponen de manifiesto la mercantilización del derecho a la vivienda digna y adecuada. Además, a diferencia de los países del entorno europeo con un amplio parque de alquiler privado, no existen medidas orientadas a controlar el precio del alquiler y a impedir rentas abusivas.

Las dificultades para afrontar el pago del alquiler han generado que, según datos judiciales, un 54% de los 67.359 desahucios que se produjeron en 2016 en España estuvieran relacionados con el impago del alquiler, según datos del CGPJ.

Además, hay que tener en cuenta la incursión de fondos de inversión inmobiliaria que, alentados por la posibilidad de especular con las viviendas ejecutables, la deuda hipotecaria o el alto rendimiento de la inversión en el mercado inmobiliario de alquiler de viviendas o turístico y obtener pingües beneficios, supone otro límite más al acceso a la vivienda como derecho básico para el desarrollo de un proyecto de vida de los ciudadanos.

El aumento exponencial de los desahucios por motivos económicos ha hecho incrementar el número de personas y familias con inseguridad residencial, en infravivienda y otras formas de exclusión residencial que constatan la aparición de nuevas problemáticas como el realquiler de habitaciones por parte de familias enteras o la ocupación de pisos vacíos como única alternativa.

Estrechamente vinculado a la emergencia habitacional, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de abastecimiento de agua, luz y gas y

la incapacidad de las familias de mantener sus casas a una temperatura adecuada. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población. Solo hay que ver la subida exponencial de la luz en los últimos años en la que la potencia contratada, que supone un 40% del recibo, se ha encarecido más de un 90% desde 2013. Sólo en 2014 se produjeron en el estado español más de 2 millones de cortes de suministro de agua, luz y gas.

En el año 2013 se presentó una Iniciativa Legislativa Popular, promovida por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y el Observatori DESC, que recogía tres medidas de mínimos: la dación en pago retroactiva, la moratoria de los desahucios y el alquiler social. Esta ILP obtuvo un gran apoyo de la ciudadanía, que lo demostró con un millón y medio de firmas, consiguiendo a través de gran número de organizaciones sociales y profesionales que sus demandas se convirtieran en un clamor popular. A pesar de la necesidad de medidas para evitar el crecimiento exponencial de los desahucios, del sobreendeudamiento, y buscar alternativas a la gente que se quedaba sin casa, esta ILP no prosperó por la mayoría absoluta del Partido Popular en el Congreso de los Diputados.

Ante la situación descrita, el Gobierno ha legislado iniciativas que se han demostrado totalmente insuficientes e ineficaces. El Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (conocido como el Código de Buenas Prácticas) no ha conseguido solucionar más que el 0,5% de los casos. El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios sólo ha conseguido paralizar el 5% de los desahucios durante su vigencia, quedando aplazada la problemática hasta que termine la moratoria, lo que hace vivir en estado de angustia y estrés continuado a las familias afectadas. De ahí la necesidad actual de legislar medidas de cambio estructural para reconducir esta situación legislativa y social de emergencia. Asimismo, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social han tenido un escaso impacto en la frágil realidad que viven numerosos españoles. Y más recientemente, el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo y Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, 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 que en la misma línea que las anteriores reformas regulan medidas accesorias, paliativas, sin abordar de manera estructural la problemática que viven miles de familias.

Después de 9 años, el movimiento ciudadano en defensa del derecho a la vivienda ha conseguido un amplio reconocimiento y legitimidad a todos los niveles, a través de la denuncia pública y toma de conciencia frente a este problema, paralizando miles de desahucios o realojando, consiguiendo a través de la presión soluciones para incontables familias, ofreciendo herramientas y recursos para la defensa de las personas afectadas. Recientemente han nacido otras iniciativas similares para denunciar y hacer frente a nuevos problemas asociados a la crisis y a la emergencia habitacional, especialmente para erradicar la pobreza energética, como la Alianza Contra la Pobreza Energética (APE) entre otras.

A nivel internacional, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como el artículo 11 del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo la alimentación, el vestido y una vivienda adecuada, así como una mejora continua de las condiciones de existencia.

Según la Observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas al PIDESC, el contenido del derecho a la vivienda comprende el acceso permanente a recursos naturales y comunes, al agua potable y a la energía para la cocina, la calefacción y la luz. El derecho al agua y al saneamiento son reconocidos por la Observación general número 15, mientras que la Observación general número 7 incorpora como contenido del derecho a la vivienda la protección contra los desahucios forzosos y la obligación de los poderes públicos a garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

El reconocimiento de estos derechos en tratados internacionales que vinculan al Estado español genera obligaciones para la Administración Pública. En este sentido, la Observación general número 3 afirma que deben realizar todos los esfuerzos, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarlos no solamente ante la Administración sino también ante los abusos que puedan cometer particulares.

La Constitución de 1978 reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos a impedir la especulación (artículo 47), imponiendo a los mismos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial (artículo 33) y subordinando toda la riqueza, sea cual sea su titularidad, al interés general (artículo 128).

Esta obligación cobra especial sentido en el contexto de crisis en el que las entidades crediticias, prestando servicio de carácter privado, es decir, para lucro privativo, han sido beneficiarias de ingentes ayudas y subvenciones de carácter público sin contraprestación a los ciudadanos españoles. Desde el

inicio de la crisis las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español –Santander, BBVA, CaixaBank, Popular y Banc Sabadell – cerraron el año 2013 con un beneficio de 7.674 millones de euros, y por otro lado, los ciudadanos españoles, en época de crisis han visto recortadas las ayudas públicas en diferentes ámbitos, como la sanidad, la educación y la vivienda.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante el 2016 las tres mayores eléctricas del Estado Español (Endesa, Iberdrola y Gas Natural) obtuvieron unos ingresos de 71.378,4 millones de euros de los cuales el beneficio bruto de explotación (Ebdita) fue de 16.209,7€ para estas tres empresas. La principal empresa distribuidora de luz en Cataluña, Endesa, declaró un beneficio de 1.411 de millones de euros en el año 2016.

El Estado español no sólo ha estado incumpliendo los pactos internacionales ratificados, sino que además carga con numerosas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) que confirman la ilegalidad del procedimiento español de ejecución hipotecaria, así como la vulneración sistemática de la normativa comunitaria por parte de ésta. La sentencia TJUE del 14 de marzo de 2013, dictamina que se vulnera el derecho a defensa, la tutela judicial efectiva de las afectadas. Modificaciones posteriores, como la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, no han resuelto la vulneración de la normativa comunitaria por parte del Estado español pues una nueva sentencia, de fecha 17 de julio de 2014, estableció que la actual legislación hipotecaria viola los derechos fundamentales de las personas, y coloca al deudor hipotecario en una situación de desigualdad, interpelando al Gobierno del estado a una nueva modificación legislativa, en este caso de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y más recientemente las sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 sobre cláusulas suelo, que pone de manifiesto que el sistema financiero y judicial han vulnerado los derechos de los consumidores, extremo reiterado por la sentencia del 26 de enero de 2017, en relación a la cláusula de vencimiento anticipado, que supone otro varapalo a la legislación española y pone en entredicho la legalidad de los miles de procedimientos de ejecución hipotecaria realizados en España.

Esta ley tiene, por lo tanto, el objetivo de legislar un marco estatal de referencia sin limitar y respetando los derechos reconocidos a la ciudadanía por normativa autonómica, local o derivada de convenios internacionales, mediante cinco mecanismos básicos para hacer frente, de manera efectiva y eficaz, a la emergencia habitacional, dando respuesta y solución a las situaciones de

sobreendeudamiento, al abuso del sistema financiero y dando alternativa habitacional a las familias en situación de exclusión residencial que sufren procedimientos de lanzamiento ya sea por ejecuciones hipotecarias, impago de alquiler o estar en precario, a la vez que se desarrollan mecanismos para aumentar el parque de vivienda pública, *combatir* la inestabilidad e inseguridad de la legislación de arrendamientos urbanos que dificulta el acceso a la vivienda mediante esta opción, y finalmente, mecanismos que eviten situaciones de cortes de suministros básicos a los que todo ciudadano ha de tener acceso.

La presente ley se divide en 6 capítulos. El **Capítulo I**, de disposiciones generales, define el objeto de la ley, así como consagra el derecho a disfrutar de una vivienda como una necesidad para el desarrollo vital de las ciudadanas, desarrollando así las definiciones a efectos de esta ley y consagrando los principios que la han de regir. Así mismo, en desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y en relación el artículo 33 de la misma, se regula el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, atribuyendo a las personas poderes para la defensa de sus derechos, susceptibles de tutela judicial, y remarcando la obligación de los poderes públicos de disponer los medios, legislativos y económicos, precisos para garantizarlo, un derecho de resultado, como es el derecho a la vivienda. Asimismo, las políticas de vivienda se configuran como servicio de interés general.

Consciente de que la emergencia habitacional sigue azotando la sociedad española, la presente ley desarrolla, en el **Capítulo II**, medidas contra los desahucios de personas que se encuentran en situación de exclusión residencial, desplegando una serie de medidas para dar una respuesta al difícil acceso a la vivienda de las personas con menos ingresos. Una de ellas es la necesaria contraprestación social de las entidades privadas que han recibido ayudas públicas para proseguir con su actividad privada y que han mercantilizado un derecho básico como la vivienda, donde las personas desarrollamos nuestro proyecto vital, mediante la obligación de las entidades bancarias y similares de ofrecer alquiler social en supuestos de lanzamientos o daciones. Por otro lado, y en relación a las medidas necesarias que ha de poner en marcha la Administración para garantizar el derecho a la vivienda, está la de garantizar el realojo de todas las personas en situación de exclusión residencial que estén en proceso de lanzamiento. La administración no puede estigmatizar la pobreza y olvidarse de quien más sufre los efectos de una crisis económica y laboral, y por ello ha de aportar los recursos necesarios para los casos de personas en exclusión residencial que viven en precario.

Ante la alarmante emergencia y el cada vez más difícil acceso a la vivienda, el sistema ha obligado a muchas familias a tener que ocupar viviendas vacías, asumiendo todos los riesgos que ello conlleva. La administración no puede mirar hacia otro lado y ha de asumir el reto de garantizar el derecho a la vivienda a todos los ciudadanos, evitando así la proliferación de mafias, que

dejan en mayor situación de vulnerabilidad a las personas que podrían acabar en exclusión social. Todo ello teniendo presente el derecho de arraigo en la solución habitacional, respetando el tejido familiar, social, educativo en el caso de menores, y a veces laboral o de carácter médico, que se ha creado a lo largo de la residencia en un lugar concreto. Como medidas preventivas se prevé, con su pertinente partida presupuestaria, la convocatoria abierta y continua de ayudas al alquiler.

Para resolver una anomalía en el marco europeo y para solventar las situaciones de sobreendeudamiento de las familias en situación de exclusión residencial que han sufrido una ejecución hipotecaria, han perdido su vivienda, y están asumiendo una deuda que les impide una subsistencia mínimamente digna, el **Capítulo III** desarrolla mecanismos de segunda oportunidad para liberar a las personas de la deuda una vez realizada la dación en pago o derivada de proceso de ejecución hipotecaria, en la actualidad o en el pasado, y que siguen soportando deudas fruto de una burbuja inmobiliaria consecuencia de la mala praxis de entidades bancarias y la omisión de la acción pública. También se refuerzan los mecanismos de control y compensación en los casos de hipotecas que contengan cláusulas abusivas.

La última reforma de la LAU producida a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, así como la ley 16/2012, de 27 de diciembre, han conllevado una merma en los derechos de los arrendatarios de vivienda y la consiguiente inseguridad que ha supuesto la reducción de plazo y garantías.

Con la finalidad, según el preámbulo de dicha ley, de atraer al mercado de alquiler la vivienda vacía existente, se han regulado unos mecanismos tendentes a flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler a través de un conjunto de garantías que sólo han beneficiado a los arrendadores. La reducción de los plazos de los contratos de arrendamientos y sus prórrogas, así como la agilización de los procedimientos de desahucio, han dado lugar a la actual situación de vulnerabilidad de todas aquellas personas cuya situación económica y social no solo les ha imposibilitado acceder a una vivienda en propiedad, sino que también les excluye de un modelo de alquiler al que difícilmente pueden acceder y del que fácilmente son excluidos.

Mediante la presente ley, partiendo del derecho humano a la vivienda y huyendo del carácter mercantilista que se le ha dado en los últimos tiempos, en el **Capítulo IV** se regula un aumento de los plazos de los contratos de arrendamiento y de las prórrogas de los mismos tratando de dar estabilidad a los arrendatarios. Por otro lado, se busca regular el precio del mercado de alquiler atendiendo a las cifras que a este respecto publica anualmente el Departamento de Estadística, para evitar la obligada despoblación de determinadas zonas de grandes ciudades. Y, por último, se limitan los aumentos de rentas en los supuestos de identidad de sujetos y objetos,

dotando así de mayor seguridad jurídica a los arrendatarios y reforzando su acceso al derecho a la vivienda.

Atendiendo a la situación de emergencia habitacional que está viviendo el país, sumada a la histórica falta de parque público de vivienda, es absolutamente necesaria la movilización de la vivienda social vacía en aquellas áreas de demanda acreditada; esto se desarrolla en el **Capítulo V**. La finalidad para la cual ha sido prevista esta tipología de viviendas debe encuadrarse en el régimen de alquiler sobre el de propiedad en cualquier caso. Y esos alquileres deberán fijarse en función de los ingresos de la unidad familiar de tal forma que les permita poder desarrollar una vida digna y adecuada en la que se puedan desarrollar y vivir con plena libertad en el ejercicio de sus derechos.

Una ley que pretenda solucionar el problema de la vivienda en la sociedad actual debe necesariamente hacer especial referencia a aquellas personas que sufren de forma más severa la vulneración del Derecho a la vivienda, como son las personas sin hogar. Las causas de la exclusión residencial no se pueden reducir a cuestiones personales que estigmatizan a las personas que sufren esa situación. Las causas estructurales e institucionales son determinantes a la hora de que una persona acabe en la calle. Las causas estructurales derivadas de la falta de estrategia y de políticas de vivienda adecuadas no están dando solución a una situación que va en aumento. Es por todo ello que el parque de vivienda social de alquiler debe estar destinado a dar respuesta a todos aquellos que ven vulnerado su Derecho Humano a la vivienda, teniendo también presentes a los que lo ven atacado de forma más extrema al carecer del mismo en todas sus vertientes.

El **sexto** y último **Capítulo** está dedicado al Derecho universal de acceso a los suministros básicos. La finalidad de la regulación es la de garantizar el acceso a los suministros básicos de agua, gas y electricidad a aquellas personas y unidades familiares que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad y no pueden acceder a los mismos o no los pueden mantener por motivos económicos. El derecho a la vivienda, en ningún caso puede desvincularse del derecho de acceso a los suministros básicos que garanticen una vivienda digna y adecuada.

Atendiendo al aumento de los costes de electricidad y a la falta de acceso adecuado a los suministros básicos, es urgente una intervención que pueda dar una respuesta rápida que garantice el derecho de acceso a los suministros básicos, y que se pueda dar uso de ello en condiciones de igualdad y calidad suficientes para el desarrollo de una vida con las mínimas garantías de dignidad y bienestar.

El abastecimiento de agua y la recepción de electricidad y gas deben ser continuos y suficientes. Por lo tanto, en ningún caso deben realizarse cortes de suministro por impago de los mismos cuando la falta de pago es consecuencia

de situaciones de vulnerabilidad de los usuarios finales del servicio, debiendo garantizarse su acceso y no pudiendo quedar ninguna persona privada de tales servicios esenciales por motivos económicos.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. La presente ley tiene por objeto la regulación del derecho de uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como el acceso a los suministros básicos en todo el territorio del Estado, estableciendo un marco estatal, que las Comunidades Autónomas podrán desarrollar respetando la distribución competencial existente, con especial atención a los grupos sociales en situación o riesgo de exclusión social con el fin de erradicar la emergencia habitacional.
2. Las Administraciones públicas promoverán las medidas y actuaciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y adecuada y la garantía de los suministros básicos en todo el territorio del Estado, en el marco del principio de subsidiariedad.
3. Las políticas vinculadas a garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, y especialmente las destinadas a aumentar el parque público de vivienda, se configuran como servicio de interés general.

Artículo 2. Función Social y Derecho Subjetivo.

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes especiales que la desarrollen.
2. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán aprobar medidas de carácter penalizador y coercitivo para hacer frente al incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda.
3. Todas las personas con vecindad administrativa en cualquier municipio de España, en ejercicio de la función pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes el cumplimiento del derecho subjetivo y de la normativa relativa a vivienda.
4. En ejercicio de la función pública, los ciudadanos pueden exigir ante los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes el cumplimiento de esta norma.

Artículo 3. Principios rectores.

Las medidas previstas en la presente ley se regirán por los siguientes principios:

- a. Erradicación de cualquier tipo de discriminación en el ejercicio efectivo de derecho a la vivienda consagrado en la Constitución.
- b. Colaboración y coordinación entre las administraciones públicas en el desarrollo y aplicación de políticas de vivienda y garantía de suministros básicos.
- c. Primar la cohesión social en la programación y planificación en materia de vivienda, actuando siempre de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.
- d. Planificar los tejidos urbanos bajo los criterios de sostenibilidad social y medioambiental, favoreciendo un crecimiento residencial homogéneo e inclusivo, aminorando la ocupación de nuevos suelos, e impulsando políticas que eviten los pisos vacíos, la infravivienda y la vivienda sobreocupada.
- e. De acuerdo con el mejor ejercicio y disfrute del derecho subjetivo a la vivienda que se reconoce a todos los ciudadanos en el artículo 2, ninguna de las disposiciones de la presente ley podrá interpretarse como limitativa o lesiva de los derechos reconocidos, en su respectivo ámbito de aplicación, por la normativa autonómica de ejercicio del derecho a la vivienda y por los convenios internacionales suscritos por el Estado en materia de Derechos Humanos.
- f. Garantizar la función social de la vivienda como derecho fundamental, impulsando medidas de fomento y evitando ciclos especulativos sobre el bien que sustenta el derecho.

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por:

- Exclusión residencial: están en esta situación las personas o familias que tengan ingresos netos inferiores a 2,5 veces el IPREM cuando se trate de personas que vivan solas, o ingresos netos inferiores a 3 veces el IPREM cuando se trate de unidades de convivencia, o ingresos inferiores a 3,5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad o gran dependencia. En el supuesto de ingresos superiores a 1,5 veces el IPREM es necesario el informe de administración local que acredite el riesgo de exclusión residencial; excepcionalmente, en casos fuera de estos parámetros, los mismos servicios podrán acreditar la situación.

- Hogar vulnerable: las viviendas donde moren personas o familias que se encuentren en exclusión residencial, independientemente de tener título legal habilitante.

- Vivienda vacía: vivienda que permanece desocupada de forma permanente y sin causa justificada, incumpliendo así la función social de la vivienda por un período de más de 6 meses. Son causas justificadas de desocupación el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por situación de dependencia, el abandono de la vivienda en zona rural en proceso de pérdida de población y que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

- Gran tenedor de viviendas: 1. entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, fondos de inversión, entidades de gestión de activos definidas por la legislación mercantil 2. Las personas físicas o jurídicas que, por sí o mediante grupo de empresas, sean titulares de 5 pisos o tengan más de 800m².

Se exceptúa a las administraciones y promotores sociales

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

- Vivienda adecuada y digna: es la que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia de acuerdo sus características y que cumple con los criterios normativos de habitabilidad.

- Derecho a arraigo: derecho de toda persona a seguir viviendo en la zona de la ciudad donde ha desarrollado su vida. En caso de haber menores cobra una especial importancia.

- Alquiler social: renta que garantiza que el esfuerzo dedicado a su pago no supere el 10% de los ingresos netos ponderado de la unidad familiar si está por debajo del 0'85 del IPREM; el 12% de los ingresos netos ponderados de la unidad familiar si están por debajo del 0,90 del IPREM; o el 18% de los ingresos netos ponderados si son igual o superiores al 0,90 IPREM.

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

- Deudores de buena fe: los que, por causas ajenas a su voluntad, no mediando dolo, no pueden hacer frente a las obligaciones de pago.

CAPÍTULO II. MEDIDAS PARA EVITAR DESAHUCIOS

Artículo 5. Moratoria 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 7 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.

Artículo 6. Juicio de proporcionalidad en casos de vivienda habitual.

En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio, el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en el artículo 18 de la Constitución en relación con el derecho a una vivienda digna y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por España en materia de Derechos Humanos.

Artículo 7. Obligación alquiler social de grandes tenedores.

Se añade artículo 675 bis, Ley 1/2007, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

1. El demandante, ejecutante o prestatario tienen la obligación de ofrecer alquiler social al demandado antes de interponer la demanda de ejecución hipotecaria, por impago de alquiler o por precario si el demandado está en situación de exclusión residencial, la cual deberá ser comprobada por el demandante, teniendo el demandado o firmante de dación en pago compensación de créditos o compraventa asimilable con derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento o, si ello resultare imposible, en una vivienda de características análogas, y en la medida de lo posible en el mismo ámbito teniendo en cuenta el derecho a arraigo.
2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- a) En la vivienda en ejecución, primeramente, siempre tomando en cuenta el derecho a arraigo si así lo solicita la persona o familia, o si el demandado lo solicita se ofrecerá alternativa habitacional en viviendas del gran tenedor en el mismo municipio, y de características análogas a las de la residencia habitual si ésta ya no está en posesión del obligado o sus empresas filiales.
 - b) Ha de tener una duración mínima de 5 años, prorrogable si la situación de vulnerabilidad se mantiene.
 - c) Se fijarán las rentas de acuerdo a los ingresos ponderados de la persona o unidad familiar. En el supuesto de los ingresos ponderados están por debajo del 0,85 del IPREM, el esfuerzo del pago de alquiler no puede superar el 10% de los ingresos ponderados; o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si los ingresos están por debajo del 0,90 IPREM, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si los ingresos ponderados de la unidad familiar son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.
 - d) El arrendador asume todos los gastos fiscales, la comunidad de vecinos y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial situación en la que se desarrolla este contrato.
- 3 Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si el futuro demandado la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.

Artículo 8. Régimen sancionador

1. Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, en la normativa autonómica o local, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.
2. Se consideran infracciones graves:
 - a) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos que la presente ley lo requiere.
 - b) Incumplir los requisitos establecidos por la definición del alquiler social de la presente ley en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social.
 - c) Condicionar la oferta de alquiler.
3. Las infracciones se sancionan con una multa de 100.000 a 500.000 euros. En la imposición de la sanción administrativa por incumplimiento de las

obligaciones establecidas por la presente ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada respetando el principio de proporcionalidad y atendiendo a los siguientes criterios:

- Si hay intencionalidad.
- La reincidencia por la comisión en el plazo de 1 mes de más de una infracción, o incoación de expediente sancionador.
- La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas.
- Los beneficios obtenidos por el obligado y el perjuicio causado al ciudadano.

Artículo 9. Ayudas alquiler.

El Gobierno impulsará programas permanentes de ayuda al alquiler, con el objetivo de evitar el lanzamiento, para las personas que se encuentren en situación de exclusión residencial. No se adjudicarán cuando el arrendador sea gran tenedor de vivienda definido en esta ley y esté obligado a ofrecer un alquiler social.

Artículo 10. Derecho a realojo adecuado.

Las administraciones públicas han de garantizar, en cualquier caso, el realojo en vivienda adecuada y digna a las personas o unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de lanzamiento. El criterio orientador para la adjudicación de vivienda se hará de acuerdo a las características de la unidad familiar y el derecho a arraigo.

CAPÍTULO III. MEDIDAS CONTRA EL SOBREENDEUDAMIENTO RELACIONADAS CON LA VIVIENDA.

Artículo 11. Dación en pago.

1. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“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.”

2. Modificación del artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

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

3. Queda derogado el apartado 2 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 12. Responsabilidad limitada.

1. Se modifica el artículo 105 de la ley hipotecaria:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado.

En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”

2. Modificación del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, 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 se ha prestado libre y voluntariamente a dicha cláusula, 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 en este supuesto y en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado.”

Artículo 13. 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 o jurídicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2006, como consecuencia de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventa de una vivienda que tuvieren como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario o ejecución hipotecaria u ordinaria siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
- b. Encontrarse en situación de exclusión residencial.

Artículo 14. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores.

Modificación del artículo 606 de la Ley Enjuiciamiento Civil, añadiendo:

“1.bis La vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores, así como cualesquiera otros responsables no principales, vinculadas directa o indirectamente a préstamos o créditos hipotecarios asociados a la vivienda.”

Artículo 15. De las cláusulas 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 Comunitario, están vinculados obligatoriamente a la aplicación directa de las Directivas Europeas así como de la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y su interpretación del Derecho Comunitario. Asimismo, los Jueces nacionales están obligados a garantizar la plena eficacia de las Disposiciones comunitarias dejando, si procede, inaplicadas, por su propia iniciativa, cualesquiera disposiciones contrarias de la legislación nacional, aunque sean posteriores, sin que estén obligados a solicitar o a esperar la derogación previa de éstas por vía legislativa o mediante otro procedimiento constitucional.

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 Comunitario. 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.

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 comunitario 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. Las Administraciones Públicas deberán otorgar de forma automática y asegurar el derecho a defensa jurídica mediante abogado y procurador de oficio a todos los consumidores que se encuentren en un procedimiento judicial derivado de la reclamación de un préstamo o crédito hipotecario y que tenga por objeto la vivienda habitual del demandado. Para tal fin, el Juzgado deberá

proceder de oficio a suspender cautelarmente el procedimiento judicial hasta cumplir con lo precitado en el presente artículo.

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

Artículo 16. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

1. Se añade apartado 5 al artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

"5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer recurso 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 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil 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. Modificación del apartado 2 del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

"2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, se suspenderá la ejecución, se admitirán las pruebas que se propongan en los escritos de oposición e impugnación, convocará a las partes a una vista ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución en la que se practicarán las pruebas, resolviéndose la oposición en forma de auto lo que se estime procedente."

4. Se modifica el apartado 4 del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que queda redactado como sigue:

“4. Contra el auto que ordene el sobreseguimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4 ° anterior, podrá interponerse recurso de apelación que tendrá efectos suspensivos de la ejecución.”

5. Se añade un apartado nuevo al artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que queda redactado como sigue:

“5. En los procedimientos de ejecución con riesgo de pérdida de la que ha constituido la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.”

6. 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 este supuesto se deberá comunicar por el ejecutante el título por el que se sucede así como el importe recibido por la transmisión de la posición acreedora y 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, dictándose al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.”

7. Se modifica el apartado 1 del artículo 697 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que queda redactado 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 reclamación de las condiciones generales de la contratación.”

CAPÍTULO IV. ALQUILER ASEQUIBLE

Artículo 17. Regulación arrendamientos urbanos.

Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y sus sucesivas modificaciones.

1. El artículo 9, del plazo del contrato de arrendamiento, queda redactado en los siguientes términos:

“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a 5 años en los casos en los que el arrendador sea persona física propietaria de como máximo 5 viviendas, o de 10 años en los supuestos de que el arrendador sea persona jurídica o persona física con más de 5 viviendas en propiedad, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 o 10 años respectivamente, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con tres meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha de formalización 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.

2. Se entenderán celebrados por 5 o 10 años, en relación con lo dispuesto en el apartado anterior, los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada 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 cuando éste careciera de más inmuebles. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con tres 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, del que deberá acreditar al arrendatario, 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 como mínimo 5 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 y los del nuevo arrendamiento, si lo hubiese, hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a las rentas mensuales por cada año que quedara por cumplir hasta completar 5 según se trate de persona física con 5 o menos viviendas, o 10 años si el arrendador es persona jurídica o persona física con más de 5 viviendas, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.”

2. El artículo 10, prórroga del contrato de arrendamiento, queda redactado con el siguiente texto:

“1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo 5 o 10 años de duración de aquel en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 9, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 3 meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante 5 o 10 años, según características del arrendador, más a contar desde la fecha del vencimiento.

2. El derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de 5 o 10 años a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes. En los supuestos en los que no se hubiera inscrito el contrato de arrendamiento por la negativa del arrendador a hacerlo o desconocimiento por parte del arrendatario de dicha obligación, el derecho de prórroga también se impondrá en relación a terceros adquirentes.

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

4. En caso de que el arrendatario sea mayor de 70 años la prórroga será automática sin posibilidad a rescisión por parte del arrendador.”

3. El artículo 14, de la enajenación de la vivienda arrendada, queda redactado en los siguientes términos:

“El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco o 10 años según sea persona física con máximo 5 viviendas o persona jurídica o persona física con más de 5 viviendas.”

4. El artículo 17, de la determinación de la renta, se modifica en estos términos:

“1. La renta será la que estipulen las partes dentro de los límites establecidos a tal efecto. Las cuantías de la renta de alquiler estarán subordinadas al índice de referencia de precios de arrendamientos urbanos relativos a vivienda habitual de similares características de la zona en la que se encuentre el inmueble arrendado publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Este índice queda subordinado a la existencia de un índice a nivel local que sea más beneficioso para el arrendador, en cuyo caso será el índice local el que prevalecerá sobre el estatal.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y las partes determinarán el día del pago de la misma. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble.”

5. El artículo 18, de la actualización de rentas queda redactado en los siguientes términos:

“1. Durante la vigencia del contrato, la renta se actualizará aplicando la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

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.

3. En los supuestos en los que finalizado el contrato de arrendamiento y las prórrogas correspondientes se formalizará un nuevo contrato de arrendamiento entre idéntico arrendador y arrendatario, la renta se actualizará únicamente atendiendo al aumento del IPC. En el supuesto que haya acuerdo con nueva parte arrendataria la renta del nuevo contrato no podrá superar el 1,5% de la anterior renta.”

6. El artículo 19, de la elevación de rentas por mejoras, queda así:

“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco o diez años, según el caso, de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 10 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de

acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas, restando exento el arrendatario del pago hasta dicha acreditación.”

7. Se modifica el artículo 20, de los gastos generales y de servicios individuales:

“1. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios salvo pacto en contrario, será asumidas por la parte que legalmente corresponda de acuerdo a la normativa vigente.

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

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

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

2. Los gastos de gestión y formalización del contrato o los servicios contratados a través de empresas de gestión inmobiliaria o análogas para ello serán imputados exclusivamente al arrendador, no pudiéndose repercutir dichos importes.

3. Durante los 5 o 10 primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.”

8. El artículo 21, de la conservación de la vivienda, queda en estos términos:

“1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o aunque durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado. El arrendador deberá realojar temporalmente al arrendatario, si éste no tiene alternativa habitacional, para el periodo que duren las obras que hagan inhabitable la vivienda sin que pueda repercutir en la renta.

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.

Si pasados 2 meses desde el requerimiento del arrendatario para hacer las obras de conservación éstas no se realizarán por dolo del arrendador, se procederá a la exención de la renta hasta que se realicen.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.”

9. El Artículo 29, de la enajenación de la finca arrendada, queda así regulado:

“El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.”

10. El artículo 36, de la fianza queda redactado en los siguientes términos:

“1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a un mes de renta como máximo en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante toda la vida del contrato de arrendamiento la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

4. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

5. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.”

Artículo 18. Modificaciones en el ámbito procesal.

1. Del artículo 33 de la Ley 1/2007, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

“1. Fuera de los casos de designación de oficio previstos en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, corresponde a las partes contratar los servicios del procurador y del abogado que les hayan de representar y defender en juicio.

2. No obstante, el litigante que no tenga derecho a la asistencia jurídica gratuita podrá pedir que se le designe abogado, procurador o ambos profesionales, cuando su intervención sea preceptiva o cuando, no siéndolo, la parte contraria haya comunicado al Tribunal que actuará defendida por abogado y representada por procurador.

En el caso de que la petición se realice por el demandado, deberá formularla en el plazo de los 10 días siguientes a recibir la cédula de emplazamiento o citación.

Estas peticiones se harán y decidirán conforme a lo dispuesto en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, sin necesidad de acreditar el derecho a obtener dicha asistencia, siempre que el solicitante se comprometa a pagar los honorarios y derechos de los profesionales que se le designen.

3. Cuando en un juicio de aquellos a los que se refiere el número 1.º del apartado 1 del artículo 250, alguna de las partes solicitara el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, el Tribunal, tan pronto como tenga noticia de este hecho, dictará una resolución motivada requiriendo de los colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y de procurador, cuando las designaciones no hubieran sido realizadas con anterioridad, sin perjuicio del resarcimiento posterior de los honorarios correspondientes por el solicitante si se le deniega después el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Dicha resolución se comunicará por el medio más rápido posible a los Colegios de Abogados y de Procuradores, tramitándose a continuación la solicitud según lo previsto en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita.

4. En los juicios a los que se refiere el apartado anterior, el demandado deberá solicitar el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita o interesar la designación de abogado y procurador de oficio dentro de los 10 días siguientes al de la notificación de la demanda. La falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales suspenderá la celebración del juicio.”

2. El artículo 440 LEC queda redactado en los siguientes términos:

“3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de 30 días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, si

el arrendador está obligado a ofrecer alquiler social por ser un gran tenedor de vivienda o si tiene alternativa habitacional.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso al que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista, para la que servirá de citación. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado deberá hacerlo en los 10 días siguientes a la práctica del requerimiento.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su lanzamiento, previa notificación personalizada del mismo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y dará traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento respecto del desahucio, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

En los casos de desahucio, la notificación se realizará cumpliendo todas las formalidades legales que garanticen que la comunicación ha llegado al demandando. Previamente a la vía edictal se deberá realizar dos intentos de notificación en el domicilio del demandado. La segunda notificación, deberá realizarse dentro de los tres días laborables siguientes a la primera en horas distintas.“

3. Modificación del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario que quedará redactado como sigue:

“1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en esta Ley, se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley.

Dichas entidades tributarán al tipo de gravamen del 40 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia al que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

El incumplimiento del requisito de permanencia, en el caso de acciones o participaciones, determinará la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión, de acuerdo con el régimen general y el tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

Esta misma regularización procedería en el caso de que la sociedad, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el Impuesto sobre Sociedades antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Las regularizaciones a que se refieren los tres párrafos anteriores se realizarán en los términos establecidos en el artículo 137.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.”

CAPÍTULO V. MEDIDAS PARA AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL

Artículo 19. Movilización de vivienda vacía mediante la cesión obligatoria.

1. Se procederá a la cesión obligatoria de las viviendas vacías situadas en ámbitos territoriales de demanda acreditada que se incorporará, mediante el correspondiente procedimiento administrativo contradictorio, al patrimonio gestionado por la administración pública de referencia y se destinarán al parque público en 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 que 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.

2. Cesión obligatoria de aquellos edificios residenciales de titularidad privada que hayan permanecido sin uso y vacíos, excepcionalmente, durante un plazo de un año en aquellos ámbitos territoriales en los que exista demanda acreditada de vivienda asequible para su incorporación al patrimonio de viviendas públicas en alquiler que será gestionado por la administración pública de referencia por un plazo mínimo de 15 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. Cesión obligatoria a favor de la Administración Pública del 100% de las viviendas titularidad o de gestión de la SAREB.

4. En los supuestos en los que las viviendas objetos de cesión 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 11 de esta ley.

Artículo 20. Incrementar el parque público de vivienda.

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

Artículo 21. Del suelo.

Modificación Artículo 20 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.

“1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

a) Atribuir 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 la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la 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 que permita establecer su precio máximo en alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

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 30% 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 20% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y satisfacción de necesidad de vivienda pública en régimen de alquiler.

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."

Artículo 22. Objetivo de solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial fuerte y acreditada deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes.

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 5% 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 modificados por norma legal o reglamentaria para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mermo.

Artículo 23. Límite de la renta de alquiler social.

Modificación de los artículos 12 y 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016:

"La renta de alquiler para las viviendas de rotación y viviendas públicas será el 30% de los ingresos de la unidad familiar como límite adicional en la renta a pagar por la vivienda y suministros básicos."

Artículo 24. Recargo sobre el IBI en viviendas vacías con carácter estatal.

Modificación del artículo 72.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales:

“Se establecerá un recargo sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles sobre las viviendas vacías, desocupadas de forma permanente y sin causa justificada por un periodo de más de 6 meses, ubicadas en todo el territorio del Estado Español. La recaudación de dicho impuesto deberá emplearse en la gestión, mejora y creación de un parque público de alquiler u otras formas de acceso a la vivienda que será gestionado por la administración pública competente.”

Artículo 25. Prohibición de venta del parque de viviendas público.

Queda expresamente prohibida la venta del parque de viviendas público por parte de las administraciones públicas. Se regularán mediante el correspondiente Reglamento, el régimen de sanciones y multas para los supuestos en los que se incumpla dicha prohibición.

CAPÍTULO VI. SUMINISTROS BÁSICOS GARANTIZADOS.

Artículo 26. 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.
3. Los hogares que constituyan la vivienda habitual de personas o familias en riesgo de exclusión residencial tendrán la consideración de hogares vulnerables. En ese caso, para la instalación de los contadores eléctricos bastará aportar el certificado de empadronamiento emitido por el municipio correspondiente del usuario final del servicio.

Artículo 27. Del sector eléctrico.

Modificación del artículo 45, de la Tarifa Social, de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

"Se establecerá una tarifa social que garantice un mínimo de suministro a los hogares determinados como vulnerables.

La tarifa social llevará implícito el principio de precaución; ningún hogar vulnerable podrá ser privado del acceso a los suministros básicos no pudiéndose realizar el corte del suministro.

La tarifa social será un descuento en la factura del suministro, rebajando el importe final de la factura en función de los ingresos del usuario o unidad familiar. En cualquier caso, el importe resultante de la renta de la vivienda y de los suministros no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar considerada como vulnerable a los efectos de la presente Ley.

Las empresas, distribuidoras y comercializadoras según sus responsabilidades, tendrán la obligación de ofrecer el precio mínimo por lo que éstas deberán realizar un análisis de la factura eléctrica para revisar la potencia contratada y servicios adicionales que no sean imprescindibles y proponer modificaciones en la misma que supongan ahorros en la factura. Asimismo, tendrá la obligación de ofrecer la Tarifa social y, en el caso de cumplir los requisitos, tramitarla. Este análisis de la factura tendrá que realizarse obligatoriamente en un plazo de 3 meses desde la declaración de hogar vulnerable."

Artículo 28. Consumo Mínimo Vital.

1. Se establecerá un Consumo Mínimo Vital mensual de agua, electricidad y gas por hogar, que será fijado en el caso del agua por los ayuntamientos y en el caso de electricidad y gas anualmente 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. 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. Se eliminarán los costes no vinculados a la electricidad, agua y gas consumidos.
3. En el caso de la tarificación del agua:
Los gastos suntuarios o impropios se excluirán, puesto que dificultan la asequibilidad al mismo, tales como los cánones concesionales, que no podrán ser repercutidos en la factura para la retribución de la prestación y deberán regularizarse conforme a la ley.
4. En el caso del gas:
Los gastos suntuarios o impropios se excluirán, puesto que dificultan la asequibilidad al mismo, tales como los costes asociados al Real Decreto Ley 13/2014 (correspondientes a la hibernación e indemnización por el almacenamiento subterráneo de gas natural «Castor»).
5. En el caso de la electricidad:
La factura eléctrica sólo podrá incluir el coste de la energía consumida y los impuestos propios de cualquier operación de consumo.

Artículo 29. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos [SL1].

1. En el caso de impago del suministro de luz y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía del principio de precaución, un protocolo obligado de comunicación en el que la administración sea voz activa y deberá ser consultada por la empresa que lleve a cabo dicho suministro antes de que se produzca ningún corte del mismo.
2. En el caso de impago del suministro de agua por parte de un usuario, se procederá a gestionar el mismo mediante el procedimiento de apremio legalmente establecido debiendo, por tanto, suspenderse la ejecución para las familias insolventes, y sin que la sociedad concesionaria que lleve a cabo dicho suministro pueda realizar la tramitación del corte del mismo. A tal efecto, los recibos impagados deberán ser devueltos a la administración competente y los cortes de suministro realizado por la empresa han de ser declarados ilegales.

Artículo 30. 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 será asumido 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 número de clientes de 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 clientes 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 corresponderán a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro de Industria, Energía y Turismo 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. La tarifa social se pagará a cargo de la cuenta de EBIDTA de las empresas señaladas en los apartados anteriores de este artículo.

5. En caso de que alguno de los miembros de un hogar vulnerable solicite el alta de una línea de consumo energético, 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 consumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar vulnerable.

Artículo 31. Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad pondrá contador sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar.

Artículo 32. 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.

Artículo 33. Infracciones y sanciones, modificación artículo 64 i 65 de la ley del sector eléctrico.

1. Constituirá infracción leve:
 - Falta de información en las cartas de aviso de impago y aviso de corte
 - Falta de información sobre la tarifa social o las mejoras en el contrato que permitan el precio mínimo.
2. Constituirá infracción grave:
 - El incumplimiento del principio de precaución.
3. Constituirá infracción muy grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción grave en el apartado anterior.
4. Serán responsables de las infracciones las empresas suministradoras.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

Se procederá a la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en orden a regular la suspensión de las ejecuciones hipotecarias, por impago de alquiler o precario hasta que se garantice el realojo adecuado, según el artículo 7 de la presente ley.

Disposición adicional segunda.

En el plazo de 6 meses, el Gobierno ha de presentar una modificación legislativa para despenalizar el delito de usurpación en los supuestos de familias en situación de exclusión residencial y cuando se haya realizado en pisos vacíos de entidades financieras, grupos inmobiliarios, fondos de inversión y asimilables. La carga de la prueba del uso efectivo de la vivienda corresponderá a la parte actora

Disposición adicional tercera.

En relación al artículo 15 de la presente ley, se sancionará, con una multa de entre 50 mil y 100 mil euros, a las entidades financieras que no apliquen las recomendaciones de los informes del Banco de España, así como de organismos comunitarios, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional cuarta.

Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad, y en relación a los propietarios que 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.

Disposición adicional quinta.

Cuando se proceda a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, si este fuese por una renta más del 10% de la anterior, el propietario y la finca se incluirán en el Registro de Malas Praxis de Propietarios.

En el mismo plazo, se procederá a regular medidas fiscales para incentivar a los propietarios la formalización de los nuevos contratos cuya renta no supere el 10% de la renta del anterior contrato.

También se legislarán incentivos fiscales para los arrendadores que fijen el precio de la renta por debajo del índice de precio de referencia.

Son tipificadas como sanciones, con multas de hasta 20 mil euros, quienes superen el índice de precio de referencia en más del 10%, sin perjuicio de posterior desarrollo reglamentario.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Disposición transitoria primera.

Los mecanismos previstos en el artículo 7 se aplicarán a los procedimientos abiertos a la entrada en vigor de la ley.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el Artículo tercero del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler de la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler.

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogado el artículo primero tres que deroga el artículo 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamiento Urbanos en cuanto a la condición y efectos frente a terceros de todas las viviendas arrendadas sobre las que se haya formalizado un contrato de arrendamiento con independencia de que éste se haya inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Disposición derogatoria tercera.

Se procederá a la derogación de la moratoria sobre la necesidad de reservar el 30% de edificabilidad residencial previsto en la DT 1º 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.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Título competencial

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución, que atribuye al Estado las competencias necesarias en los ámbitos de esta ley. Siendo esta ley un marco legislativo que las Comunidades Autónomas pueden desarrollar en el ejercicio de sus competencias.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo

Se autoriza al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias y medidas necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley, respetando la legislación autonómica y local.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».